DÉPARTEMENT DE VENDÉE
commune de l'Île d'Yeu (85)

4 Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

PLU approuvé par DCM	le 14/02/2014
Modification n°1 approuvée par DCM	le 25/10/2016
Modification n°2 approuvée par DCM	le 21/03/2017
Modification n°3 approuvée par DCM	le 18/12/2018
Modification simplifiée n°4 approuvée par DCM	le 16/12/2025
Modification simplifiée n°5 approuvée par DCM	le 12/10/2026

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire
Patrice BERNARD

MAIRIE DE L'ILE D'YEU ★85 (Vendée)★

Mairie de l'Île d'Yeu
11, quai de la Mairie 85350 L'Île d'Yeu
tél 02 51 59 45 45 - fax : 02 51 58 79 60
mail : mairie@ile-yeu.fr - www.mairie-ile-yeu.fr

A4 PLUS A

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES P. 5

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES P. 13
- ZONE UA P. 15
- ZONE UB P. 45
- ZONE UC P. 75
- ZONE UE P. 105
- ZONE UH P. 121
- ZONE UL P. 149
- ZONE UM P. 175
- ZONE UP P. 187
- ZONE US P. 217

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER P. 229
- ZONE 1AUa P. 231
- ZONE 1AUb P. 257
- ZONE 1AUc P. 287
- ZONE 1AUe P. 317
- ZONE 2AU P. 331
- ZONE 2AUe P. 337
- ZONE 2AUl P. 343

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES P. 348

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES P. 368

TITRE 6 - GLOSSAIRE P. 400

Titre 1
Dispositions générales

ARTICLE 1
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de l'Île d'Yeu.
Il comprend deux parties :

- le règlement écrit (document n°4) ;
- et le règlement graphique (document n°5).

ARTICLE 2
LA LOI LITTORAL

La loi du 03 Janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral s'applique sur le territoire communal couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU).

ARTICLE 3
PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur.

- **article R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

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.

- **article R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

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.

- **article R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

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.

- **article R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

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

ARTICLE 4.
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole, et en zone naturelle dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).
La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent.
Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

4.1. LES ZONES URBAINES :

Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 2 correspondent aux zones à caractère d'habitat, d'activités et de services.

La commune compte plusieurs zones urbaines :

- la zone UA comprenant deux secteurs : UAa et UAb,
- la zone UB,
- la zone UC comprenant un secteur UCa,
- la zone UE comprenant deux secteurs : UEm et UEp,
- La zone UH comprenant un secteur UHa,
- La zone UP comprenant un secteur UPa,
- La zone UL comprenant deux secteurs : ULa et ULb,
- La zone US.

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

4.2. LES ZONES À URBANISER :

Ces zones correspondent aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et sont présentées au Titre 3. Elles se composent :

- de secteurs 1AU, dits « ouverts » à l'urbanisation, dont l'aménagement doit être conforme aux dispositions du présent PLU,
  - La zone 1AUa ;
  - Les zones 1AUb ;
  - Les zones 1AUc ;
  - La zone 1AUe.
- de secteurs 2AU, dits « fermés » à l'urbanisation, dont l'aménagement est subordonné à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.
  - Les zones 2AU ;
  - La zone 2AUe ;
  - La zone 2AUl.

4.3. LES ZONES AGRICOLES :

Ces zones correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la valeur agricole ou conchylicole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. La zone agricole dite «zone A « fait l'objet des chapitres du titre 4.
Elle comporte plusieurs secteurs :

- La zone Ac ;
- La zone Ar ;
- La zone Ah ;
- La zone Ae.

4.4. LES ZONES NATURELLES :

Ces zones correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison de l'existence de risques naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle et forestière dite «zone N» fait l'objet des chapitres du titre 5. Elle comporte plusieurs secteurs :

- le secteur Nr ;
- le secteur Nh ;
- le secteur Nhc ;
- Le secteur Nl ;
- Le secteur Ns (Nsa, Nsb, Nsc, Nsd, Nse et Nsf) ;
- Le secteur Nt.

Le territoire considère également la domanialité maritime avec les secteurs suivants :

- La zone Nm ;
- La zone Nmr.

ARTICLE 5
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames rouges hachurés dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6
LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des ronds verts sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par législation en vigueur.
Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE 7
ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : cœurs d'îlots, parcs, alignements d'arbres protégés, alignements d'arbres à créer, bâtiments d'exception, cônes de vue, bâtiments remarquables et ensembles bâtis identifiés par le PLU aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.
La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

ARTICLE 8
ADAPTATIONS MINEURES

Les règles du Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément aux articles L.123-1, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 9
PERMIS DE DÉMOLIR

Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

ARTICLE 10
DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) délimitées au PLU approuvé.

ARTICLE 11
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUTORISÉES SUR LES EMPRISES PRIVÉES ET/OU PUBLIQUES OUVERTES À LA CIRCULATION

Au sein des zones figurées en blanc au le plan de zonage sont seules autorisées les constructions et installations liées aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les réseaux d'intérêt Public.

ARTICLE 12
RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

ARTICLE 13
DÉFINITIONS

Les principaux termes employés dans le règlement sont définis en annexe du présent règlement.

ARTICLE 14
SERVITUDE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Pour les zones repérées graphiquement au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.
Les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément aux articles L.152-6-5, L.152-6-7 ou L.152-6-9 du Code de l'Urbanisme, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

Titre 2
Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

Caractéristiques de la zone UA

La zone UA correspond aux secteurs d'urbanisation dense, le plus souvent édifiés en ordre continu, de la zone urbaine centrale de Port-Joinville.

Elle délimite les zones urbaines mixtes où l'on retrouve à la fois de l'habitat, des services, des commerces et des activités.

La zone UA comprend deux secteurs spécifiques à l'intérieur desquels des règles différentes peuvent être édictées pour tenir compte du tissu urbain existant :

- **le secteur UAa** qui correspond au front de port et pour lequel des règles de hauteur et de coefficient d'emprise au sol spécifiques ont été mises en place ;
- **le secteur UAb** qui correspond aux séquences de voies pour lesquelles des règles de hauteur et de coefficient d'emprise au sol spécifiques ont été mises en place.

La zone UA se distingue par **un périmètre indicé « 1 »**, repéré au document graphique, à l'intérieur duquel des règles de hauteur et de coefficient d'emprise au sol différenciées sont prescrites.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et les risques technologiques marquant le territoire de L'Île d'Yeu et notamment :

- Les risques météorologiques, sismiques et les feux de forêt ;
- Les risques liés aux inondations d'origines terrestre et marine ainsi qu'aux risques liés à l'érosion littorale ;
- Les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ,
- Les nuisances de toute nature.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Rappel : Toutes constructions nouvelles de logements, réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale.

Nota : le règlement écrit est accompagné de croquis illustratifs afin d'aider les pétitionnaires dans leur démarche. Ces derniers ne doivent pas être considérés comme exhaustifs.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA1.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1.1. Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

1.1.2. L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalues à leur protection. Par principe, la démolition de ces bâtiments est interdite sauf en cas d'application de la législation relatives aux édifices menaçant ruine. Par exception la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.

1.1.3. Les changements de destination des locaux à usage commercial installés en rez-de-chaussée des constructions situées le long des axes repérés au document graphique comme « axe commercial et artisanal à protéger » en application des dispositions de l'article L 123-1-5 7°bis du Code de l'urbanisme.

1.1.4. Les terrains repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme sont à préserver dans leur vocation actuelle d'agrément et de culture. Le plan de zonage peut localiser dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.2.1. Les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

1.2.2. Les constructions destinées à une activité agricole ou industrielle.

1.2.3. Les constructions à usage de dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et directement liées à son exploitation.

1.2.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UA.2.

1.2.5. L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

1.2.6. Le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée.

1.2.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2.8. Les groupes de garage collectifs hormis ceux autorisés au 2.1.7.

1.2.9. Les locaux de stockages non liés aux activités autorisées et non attenants.

1.2.10. Les garages individuels sur terrain nu hormis ceux prévus à l'article 12.1.3.

1.2.11. Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UA.2.

1.2.12. Les constructions nouvelles de logements, réalisées à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DU SEUL PÉRIMÈTRE EN ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2 A° DU CODE DE L'URBANISME

article L.123-2 a° du code de l'urbanisme :
« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :
a°) à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés »

Nonobstant les dispositions ci-avant et ci-après (article UA.2.), et dans les secteurs repérés au plan de zonage en tant que périmètre d'attente de projet d'aménagement, en application de l'article L123-2.a) du code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles d'une surface plancher au plus égale à 50 m², et à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection, et de l'extension des constructions existantes, dans la limite de 300 m² de surface plancher.

ARTICLE UA2.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages.
- Toutes les constructions et installations nouvelles qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (présent article), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles 3 à 16 du présent règlement.

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UA

2.1.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,…) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

2.1.3. Les abris de jardins dans les conditions précisées à l'article UA.11.7. du présent règlement.

2.1.4. L'extension, les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics et ou d'intérêt collectif.

2.1.5. La superficie cumulée des garages ne doit pas excéder, sur une même unité foncière, une emprise au sol de 50 m² maximum.

2.1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, notamment dans le cadre de l'amélioration de la sécurité ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

2.1.7. Les groupes de garages collectifs :
- pour les opérations groupées à vocation d'habitat (lotissement par exemple) ;
- ou s'ils sont en lien avec une activité commerciale existante à la date d'approbation du PLU,
- ou une activité hôtelière dont le siège est déjà existant à la date d'approbation du PLU.

2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DU PÉRIMÈTRE IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° BIS DU CODE DE L'URBANISME

2.2.1. En application des dispositions de l'article L 123-1-5 7°bis du Code de l'urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :
- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une autre affectation est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

2.2.2. Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :
- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DU PÉRIMÈTRE IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 9° DU CODE DE L'URBANISME

2.3.1. En application des dispositions de l'article L 123-1-5 9° du Code de l'urbanisme, ne sont autorisées que les abris fixes ou mobiles et constructions légères s'ils sont à usage de jardinage ou d'agrément. Ceux-ci ne doivent pas excéder une unité de 6,00 m² de surface plancher par parcelle ou unité foncière. En outre, il est demandé de préserver les murets de pierres.

2.3.2. Nonobstant, les prescriptions de l'alinéa 2.3.1., les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sont autorisés à faire l'objet de travaux de rénovation ou de changement destination à condition que les travaux ou changement de destination prévus ne créent pas d'emprise au sol.

Zone UA

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UA3.
ACCÈS ET VOIRIE

Définition accès :
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

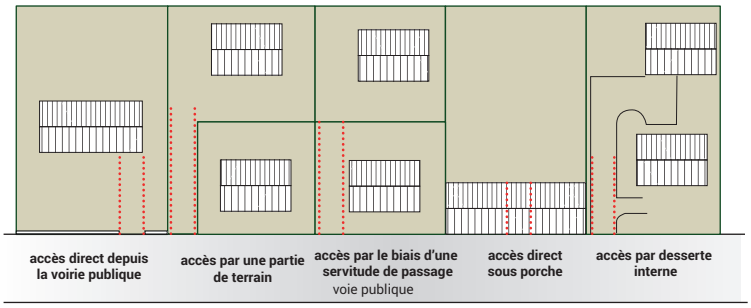


figure 1

3.1. PRINCIPES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. ACCÈS

3.2.1. Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2.2. L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante. Cet accès, s'il est destiné à desservir plus de 2 logements, devra être d'une largeur minimum de 4.00 mètres libre de tout obstacle.

3.2.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Par ailleurs, le nombre d'accès est limité à un par voie.

3.2.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

3.3. VOIRIE

3.3.1. Les voiries de desserte, qu'elles soient privées ou publiques, existantes ou à créer, doivent être adaptées à l'opération quant à leur tracé, leur largeur et leur structure. Elles doivent être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ou privée. Elles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3.2. Les voiries doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements sur les voies adjacentes.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UA4.
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire et qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

4.1.2. Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. EAUX USÉES DOMESTIQUES

4.2.1.1. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.

4.2.1.2. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4.2.1.3. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.1.4. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

4.2.2. EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

4.2.2.1. Les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public d'assainissement compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement pourra être imposée suivant les caractéristiques des eaux rejetées).

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.

4.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.

4.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. La mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sera privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

4.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

4.3.5. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Pour les autres installations, ouvrages, travaux et aménagement conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 20% de celle existante à la date d'approbation du PLU devront respecter un débit de fuite maximal de 5 litres/seconde/ hectare pour une pluie d'occurrence décennale (conformément au zonage d'assainissement pluvial). Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.

4.3.6. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC, …)

4.4.1. Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution, etc... doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE UA5.
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1.1. Non réglementé.

ARTICLE UA6.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. DÉFINITIONS

Le terme « alignement », au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine. Ainsi, les limites de voies privées existantes avant la réalisation des travaux de construction et les limites de voies projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble sont assimilées aux voies publiques ;
- et la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue de l'élargissement d'un carrefour ou d'une voirie.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

6.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être réalisées soit partiellement soit totalement à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (cf. **figure 2**).

6.2.2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être de 5,00 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. Dans le cas d'une implantation en retrait, il est imposé que la continuité bâti en front de voie soit assurée par un muret dans les conditions fixées à l'article UA.11.8 (cf. **figure 2**).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

6.2.3. Afin de respecter l'habitat traditionnel et prévoir, le cas échéant, des divisions ultérieures de parcelles, les constructions doivent être édifiées avec un volume sur rue en façade ou partie, présentant des abouts de tuiles parallèles à la voie ou à la séquence de la voie principale. En outre, les prescriptions édictées aux alinéas 6.2.1. et 6.2.2. ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nouvelles édifiées au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (cf. **figure 2**). De même, lorsque sur une unité foncière une construction existante présente des abouts de tuiles parallèle à la voie, une nouvelle construction présentant un mur pignon parallèle à la voie est autorisée dans la bande des 20 mètres.

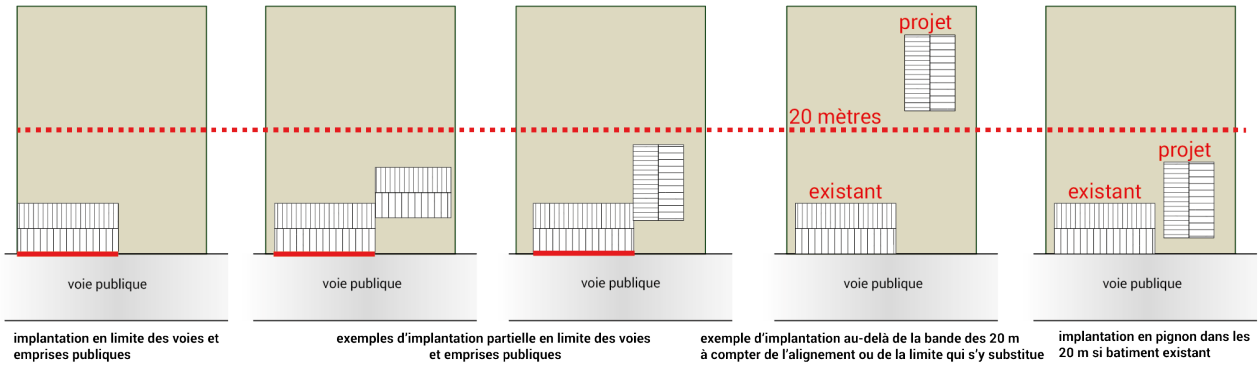


figure 2

6.2.4. En cas de faible largeur du terrain, il peut être admis une implantation en pignon de la construction principale seulement si celle-ci est associée à un volume mono-pente comportant des abouts de tuiles sur voie. Ce volume mono-pente ne devra pas dépasser 3,20 mètres à la rive d'égout (cf. **figure 3**).

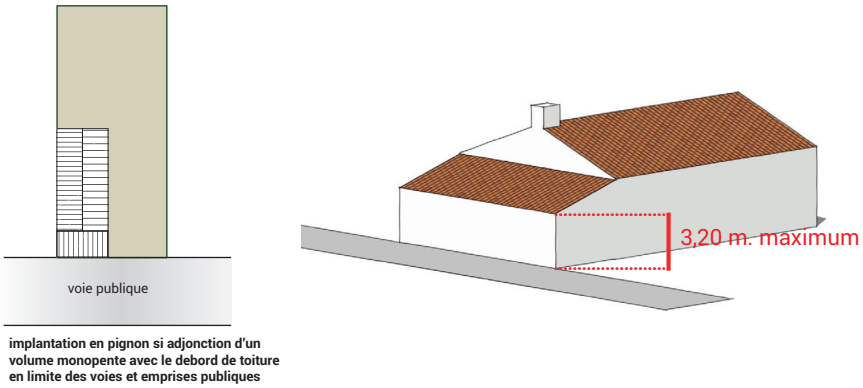


figure 3

6.2.5. À l'alignement des voies, des volumes mono-pente en pignon peuvent être créés à condition que ceux-ci ne dépassent pas 2,30 mètres à la rive d'égout et dans une proportion de 4,00 mètres de large maximum. En sus, ces volumes doivent être accolés sur une limite séparative sans que cela ne puisse porter atteinte aux règles de sécurité et à l'architecture environnante (cf. **figure 4**).

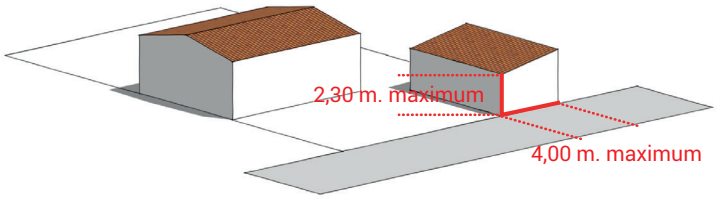


figure 4

6.3. CAS PARTICULIER

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état située en retrait sous réserve qu'elle présente une unité architecturale ;
- ou lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
- ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées (un enrochement, un câble, passage ou accès, arbres, …) ;
- ou, lorsque cela le permet, d'améliorer les conditions de sécurité routière (piétonne ou automobile). Un recul au droit du garage ou du portail pourra notamment être exigé (il sera notamment de 5,00 mètres minimum au droit de l'accès au garage) ;
- en cas de rénovation, de changement d'affectation ou de destination de bâti existant ;
- pour respecter l'homogénéité architecturales et urbaine d'une séquence de voie
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions, les rénovations, les changements de destination sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.

6.4. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

6.4.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie.

6.5. CAS DES CONSTRUCTIONS SITUÉES À L'ANGLE DE DEUX VOIES OU PLUS

6.5.1. Le bâtiment principal doit être implanté dans le respect des règles précédentes d'une des voies bordant le terrain. Pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie de la rue, le choix de la voie pourra être imposé.

ARTICLE UA7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UA

7.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives (cf. **figure 5**) ;
- soit en retrait. Dans ce cas, les constructions doivent être édifiées avec un recul tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation, mesurée au point le plus haut de la construction (D=H/2). (cf. **figure 5**).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

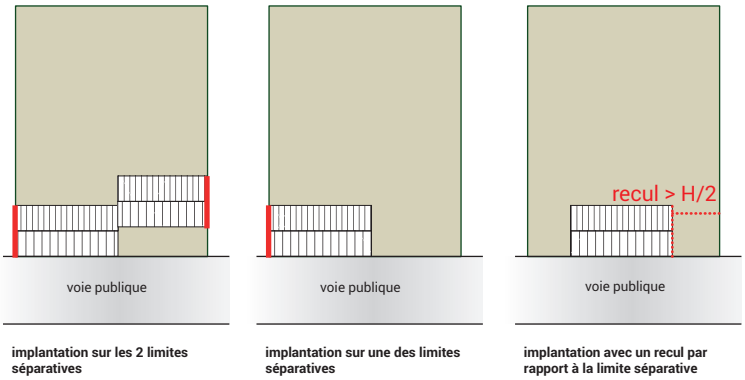


figure 5

7.1.2. Néanmoins, en cas d'implantation d'un bâtiment monopente avec la ligne de faîtage en limite séparative, la hauteur de ce faîtage ne devra pas excéder 3,20 m (cf. **figure 6**)

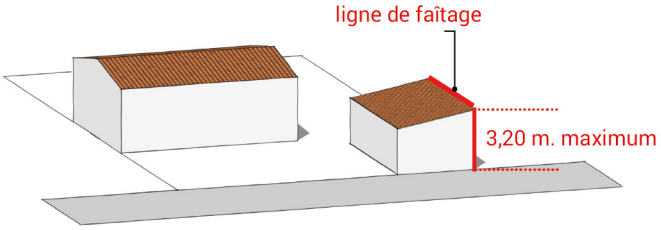


figure 6

7.1.3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque la limite séparative est constituée d'un fossé ou busage indiqué sur le plan des informations et des obligations diverses annexé au PLU, une implantation à 1,50 mètres minimum (en cas de fossé ou busage secondaire) et à 2,00 mètres minimum (en cas de fossé ou busage primaire), à compter du bord du fossé ou busage est demandée. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite ;
- ou lorsque la limite séparative est constituée d'un élément remarquable inventorié au titre du patrimoine remarquable conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme ;
- ou lorsqu'une distance supérieure est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- ou en cas de rénovation, de changement d'affectation ou de destination de bâti existant ;
- ou pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions, les rénovations, les changements de destination sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.

Les prescriptions édictées au deuxième alinéa de l'article 7.1.1. ne sera pas imposé lorsque la configuration de la parcelle ou des bâtiments existants ne permettent pas de répondre aux dispositions précédentes.

7.1.4. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives calculé par rapport la paroi du bassin.

7.2. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

7.2.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UA8.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Non réglementé.

ARTICLE UA9.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Non réglementé.

ARTICLE UA10.
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

10.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point haut de la construction (cf. **figure 7**) :
  - à l'égout de toiture pour les toitures à pente ;
  - à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse, dans les conditions définies à l'article UA.11.

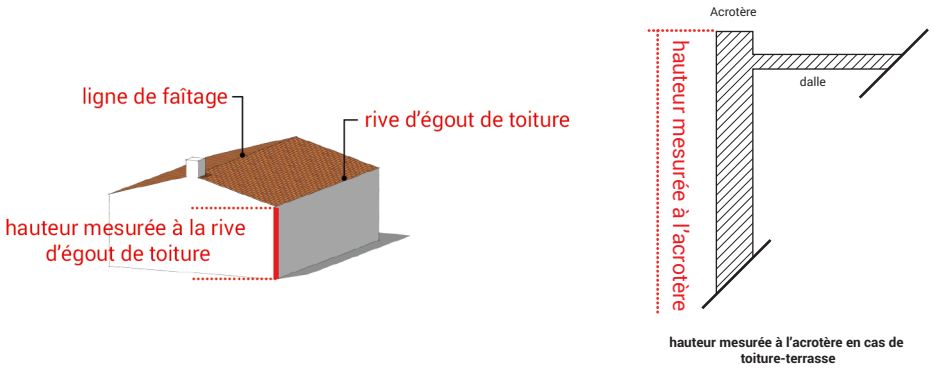


figure 7

10.1.2. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édicules techniques suivants :

- les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses les garde-corps, édicules d'accès, cheminées, dispositifs d'aération et de climatisation.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

10.1.3.

Dans le cas de terrain en pente, les façades des constructions sont divisées en sections de 20,00 mètres maximum. La hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel de l'implantation du bâti. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 20,00 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade (cf. **figure 8**).

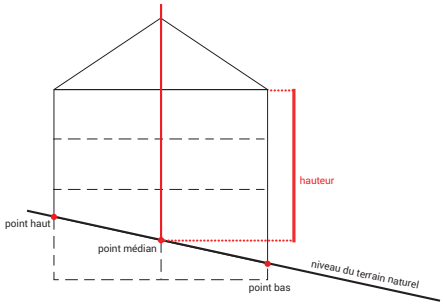


figure 8

10.1.4. Toutefois, le dépassement des hauteurs réglementées pourra être autorisé :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, de rénovation, changement de destination, ou de réhabilitation jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à l'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm.
- nonobstant, en cas de rehausse sur des bâtiments ayant une corniche, cette dernière devra être conservée avec des proportions convenables et garder un style mouluré à l'ancienne.

10.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA ZONE UA, À L'EXCEPTION DES SECTEURS UAa ET UAb

10.2.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :

- 5,30 mètres à l'égout de toiture pour les constructions comportant un étage partiel (soit un niveau R+1) ;
- 3,70 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse (soit un niveau R) ;
- 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit un niveau R) ;
- 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2..

En cas de toiture à pente, toutes les toitures des constructions doivent avoir le faîtage parallèle au plus grand côté de chaque volume de toiture, à l'exception des cas précisés au point 11.3.1.1. et du seul secteur UAa.

10.2.2. Dans toute la zone UA, la hauteur des annexes doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale y compris les volumes mono-pentes autorisés 6.2.4. et 6.2.5.

10.2.3. En cas d'étage, la différence de hauteur entre l'égout de toiture de l'étage et du rez-de-chaussée, ou la rive d'un volume adjacent, doit être de 2,20 mètres maximum. Cette règle s'applique uniquement pour les volumes bâtis sur le même axe et aligné. Elle ne concerne pas les volumes perpendiculaires à l'étage (sur la même unité foncière) (cf. **figure 9**).

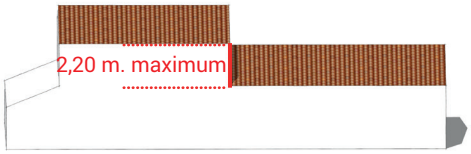


figure 9

10.3. DISPOSITIONS POUR LE SEUL SECTEUR UAa

10.3.1. Le PLU impose des hauteurs différenciées sur le front de port afin de maintenir l'ambiance urbaine et la qualité

paysagère et architecturale.
La hauteur maximale est fixée à :

- 10,50 mètres à l'égout de toiture pour les toits à pente (soit un niveau R+2) ;
- 8,90 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse (soit un niveau R+2)
- 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2..

10.3.2. En outre, compte tenu de la dimension paysagère et architecturale du secteur, un plan d'épannelage est imposé :

- ainsi, en respectant la hauteur maximale fixée à 10,40 mètres à l'égout de toiture, la construction ou installation nouvelle doit se caler à une hauteur minimum de 0,60 mètre par rapport à la hauteur d'un des deux bâtiments mitoyens afin d'éviter une ligne d'épannelage continue (cf. **figure 10**).

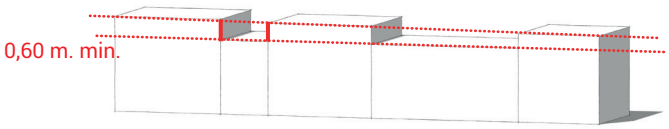


figure 10

10.4. DISPOSITIONS POUR LE SEUL SECTEUR UAb

10.4.1 La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :

- 6,40 mètres à l'égout de toiture pour les toits à pente (soit un niveau R+1) ;
- 5,00 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse
- 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2..

10.5. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SEUL PÉRIMÈTRE «1» PORTÉ AU DOCUMENT GRAPHIQUE

10.5.1. Nonobstant les règles précédentes, le PLU impose des hauteurs différenciées sur les secteurs indicés «1» au document graphique afin de maintenir l'ambiance urbaine ainsi que la qualité paysagère et architecturale sur le secteur front de gare (Quai Vernier). Sur ce seul secteur, la hauteur maximale est fixée à :

- 10,50 mètres à l'égout de toiture pour les toits à pente ;
- 6,00 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse
- 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2..

Ainsi, en respectant les hauteurs maximales fixées précédemment, la construction ou installation nouvelle doit se caler à une hauteur minimum de 0,60 mètre par rapport à la hauteur d'un des deux bâtiments mitoyens afin d'éviter une ligne d'épannelage continue.

10.6. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

10.6.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, …).

10.7. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À DESTINATION DE COMMERCES, D'HÔTELS ET D'ACTIVITÉS ARTISANALES EN ZONE UA

10.7.1. Les constructions et installations nouvelles à destination de commerces, d'activités artisanales et d'hébergement hôtelier doivent avoir une hauteur maximale fixée à :

- 8,50 mètres à l'égout de toiture pour les toits à pente ;
- 4,50 mètres à l'acrotère pour les toitures-terrasse.
- 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2..

ARTICLE UA11.
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1.1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

11.1.2. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

11.1.3. L'aspect extérieur des constructions et de leurs abords doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier des ensembles bâtis homogènes dans lesquels elles se situent ainsi que des spécificités des constructions et des éléments de paysages avoisinants.

11.1.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

11.1.5. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.

11.1.6. Les dispositions de l'article UA11 ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.2. ASPECT GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS

11.2.1. VOLUMES

11.2.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

11.2.1.2. Toute construction et installation nouvelle doit respecter la simplicité et la sobriété.

11.2.1.3. La largeur maximale des pignons simples est fixée à 9,00 mètres par volume. En cas de pignon en décroché, cette règle de largeur maximale sera également imposée (cf. **figure 11**). Le recouvrement des volumes ne doit pas être inférieur au 1/4 de chacun d'eux.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- dans le secteur UAa ;
- ou en cas de changement de destination, d'affectation, de rénovation de bâti existant ;
- ou pour les commerces, hôtels et activités artisanales.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

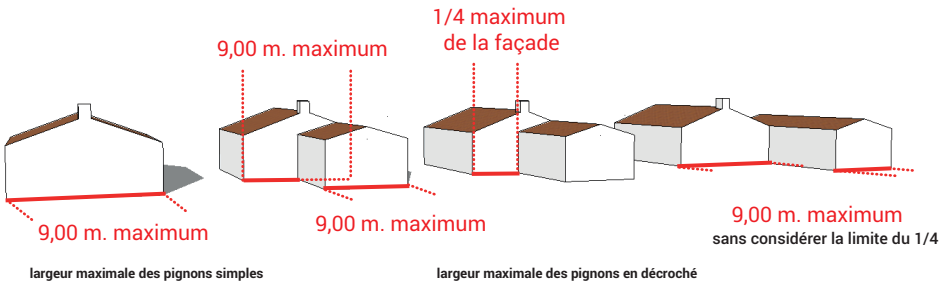


figure 11

11.2.1.4. En cas de partie de construction en décroché par rapport au corps du bâtiment principal, la différence entre les deux parties ne doit pas être inférieure à 1,00 mètre (cf. **figure 12**).

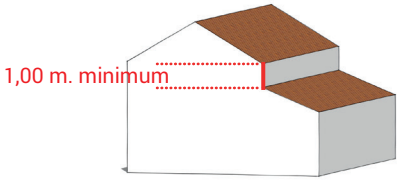


figure 12

11.2.1.5. Les toitures terrasse doivent être intégrées dans le volume général du bâtiment.

11.2.1.6. En cas d'étage, sur l'extrémité du bâtiment le supportant, le mur-pignon dépourvu de construction adjacente est proscrit. Toutefois, il pourra être accepté qu'avec un volume « en retour » ou un escalier extérieur conforme à l'article UA.11.6. Cette règle ne s'applique pas si l'étage est implanté en limite (cf. figure 13). Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhausse d'un étage existant.

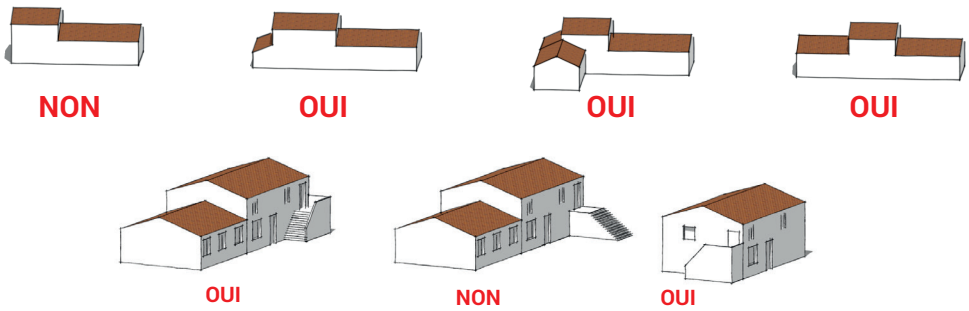


figure 13

11.2.1.7. Pour les bâtiments annexes à usage d'habitation, accolés ou non corps de bâtiment principal, tels que les garages et les annexes, doivent se distinguer par une hauteur maximale de 3,20 m à la rive d'égout. En outre, ils doivent être de taille limitée et de plain-pied.

11.2.2. MURS ET FAÇADES

11.2.2.1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings, bois,…) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble existant.

11.2.2.2. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

façon permanente un aspect satisfaisant.

11.2.2.3. Pour les volumes bâtis, les murs doivent être enduits uniformément et peints en teinte de couleur blanche sauf :

- certains éléments ponctuels tels que soubassements (dans la limite de 50 cm maximum de hauteur) ou encadrements (obligatoirement compris entre 15 à 20 cm de large) qui pourront être marqués par une sur-épaisseur et être peints d'une couleur différente ;
- quelques façades, pignons ou éléments ponctuels qui pourront être revêtus de pierres de pays (schiste ocre).

11.2.2.4. Les murs en pierre de Pays sont autorisés en façade pour les petits volumes et annexes (les pierres d'autres natures sont interdites et a fortiori les imitations de pierre).
Cependant une utilisation plus importante pourra être envisagée en fonction de la séquence de rue.

11.2.2.5. Pour un usage particulier, les bannes et stores bannes ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique et doivent être intégrés dans la composition de la façade.

11.2.2.6. Les linteaux d'ouverture peuvent être habillés en pierre de Pays. Ils devront respecter l'architecture locale.

11.2.2.7. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.2.3. OUVERTURES ET MENUISERIES EXTÉRIEURES

A°- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.2.3.1. Le percement d'ouverture dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

11.2.3.2. Les linteaux doivent être alignés entre eux pour chaque façade.

11.2.3.3. Le type d'ouvertures en «œil de bœuf» est proscrit. Les ouvertures en arc délardé sont proscrites à l'étage.

11.2.3.4. La hauteur maximum entre l'égout de toiture et le haut du linteau doit être comprise entre :

- 0,20 et 0,80 mètre en l'absence de corniche ;
- 0,20 et 0,90 mètre quand il y a corniche.

11.2.3.5. L'utilisation de briques de verre est interdite.

11.2.3.6. Les appuis de fenêtre ne doivent pas être débordants sauf s'ils sont moulurés à l'ancienne.

11.2.3.7. Les tableaux d'ouvertures ne doivent pas avoir de profondeur maçonnée inférieure à 15 cm.

11.2.3.8. L'utilisation de la couleur noire est interdite pour les ouvertures.

11.2.3.9. Les ouvertures de style «chien assis» sont autorisés sur les bâtiments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

11.2.3.10. Les ouvertures et les lucarnes sont interdites sur les rampants de toitures sauf si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Elles seront intégrées dans l'épaisseur du toit.

11.2.3.11. La conception des portes de garage doit être en lames verticales.

B°- CAS DES OUVERTURES VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

<u>LES OUVERTURES SUR FAÇADE :</u>

11.2.3.12. Pour tout projet (à l'exception des bâtiments existants sur lesquels les présentes dispositions sont techniquement impossibles), sur les pans visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale (cf. **figure 14**) à l'exception des portes de garage. Les ouvertures des étages supérieurs doivent être, soit axées sur les ouvertures des étages inférieurs, soit axées sur

les trumeaux s'ils existent. Sur chaque niveau, les ouvertures doivent être alignés au niveau des linteaux dans une perspective horizontale.

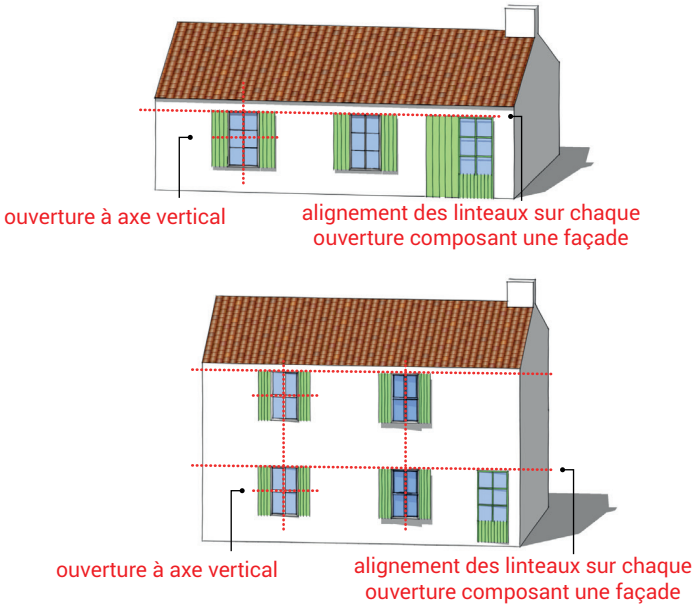


figure 14

11.2.3.13. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales, les carreaux plus hauts que larges. Toute ouverture de type « meurtrière » est interdite si visible depuis la voie ouverte à la circulation publique.

11.2.3.14. Les ouvertures doivent être principalement situées sur les façades. Pour les façades du bâtiment principal sur voie publique, 1 ouverture minimum est obligatoire.

11.2.3.15. Depuis la voirie ouverte à la circulation publique, les ouvertures sont composées de «petits bois». Elles doivent présenter un maximum de quatre carreaux verticaux par vantail pour les fenêtres et de six carreaux verticaux par vantail pour les portes et portes-fenêtre avec un panneau bas de 40 cm minimum, à l'exception des ouvertures de type ateliers vitrés.

11.2.3.16. En cas d'ouverture style atelier vitré, cette dernière doit obligatoirement être accolé à une porte (les trumeaux sont interdits). (cf. **figure 14**)

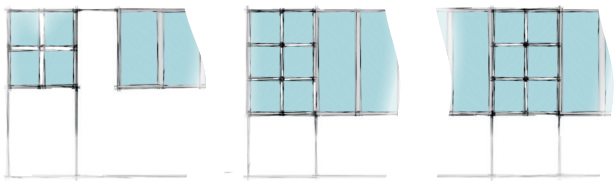


figure 15

11.2.3.17. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux avec les autres ouvertures du même volume.

LES OUVERTURES SUR PIGNON :

11.2.3.18. Les murs pignons peuvent être aveugles ou non.

11.2.3.19. Les ouvertures en pignon doivent être limitées en nombre et en dimension. Les ouvertures doivent être

rectangulaires et verticales, dans une proportion plus haute que large. A l'exception des portes de garages, et baies de type atelier. Les ouvertures de type « meurtrières » sont interdites. Les fenêtres en pignon doivent être suffisamment désaxées par rapport à l'axe du faîtage. En cas d'étage, deux fenêtres maximum par pignon de l'étage sont acceptées, à condition que leur taille respective soit différenciée. Elle devra, elle aussi, être correctement désaxée par rapport au faîtage et d'une taille limitée et proportionnée. Une porte desservant un escalier extérieur ou une terrasse sera également autorisée.

11.2.3.20. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux avec les autres ouvertures du même volume.

C°- CAS DES OUVERTURES NON VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

11.2.3.21. Le percement d'ouverture sur une façade ou sur un pignon doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

11.2.3.22. Les baies de grande largeur sont autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux.

11.2.3.23. Si les baies de grande largeur ne sont pas rattachées au sol ou accolées à une porte, celles-ci sont limitées à une par bâtiment.

D°- MENUISERIES EXTÉRIEURES

11.2.3.24. Seuls les volets pleins et battants sont admis. Ils ne doivent pas comporter d'écharpe en Z mais être peints en tenant compte des couleurs utilisées dans la séquence de rue où s'inscrit le projet (l'utilisation du blanc, du noir, de teintes brillantes ou réfléchissantes et du bois aspect brut est interdit pour les volets) (cf. **figure 16**).

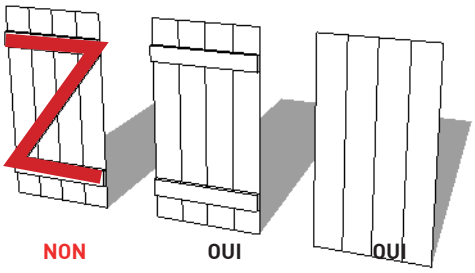


figure 16

11.2.3.25. Les pentures et les ferrures doivent avoir la même couleur que celle employée pour les volets.

11.2.3.26. L'emploi de volets roulants est proscrit à l'extérieur de la construction. Toutefois, l'emploi de volets roulants peut être accepté si les coffrets sont invisibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Le cas échéant, les ouvertures comportant des volants roulants doivent, elles aussi, obligatoirement être munies de volants pleins et battants.

11.2.3.27. Si visibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, l'ensemble des ouvertures devront obligatoirement être munies de volets. Ils devront être conformes aux dispositions des articles 11.2.3.24 et 11.2.3.25.

11.3. TOITURES - COUVERTURES - ÉLÉMENTS DE TOITURE

11.3.1. TOITURES- COUVERTURES

11.3.1.1. Toutes les toitures des constructions et installations nouvelles doivent avoir un faîtage parallèle au plus grand côté de chaque volume de toiture.
Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

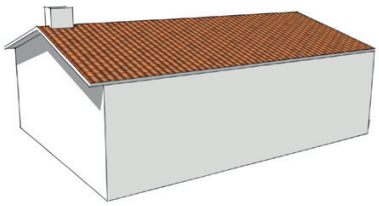
- pour les petits volumes de transition ou de jonction,
- ou pour les parcelles dont la largeur est inférieure à 9,00 m ,
- ou en cas de changement de destination, d'affectation, de rénovation de bâti existant.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.3.1.2. Les toitures à pente doivent être comprises entre 28 et 35%.
Cette prescription ne s'impose pas :

- pour les reconstructions dans un volume identique,
- ou en cas d'agrandissement de constructions réalisées initialement à plus forte ou plus faible pente sans dépasser l'existant,
- ou pour les bâtiments à usage commercial ou artisanal.

11.3.1.3. Tout débord de toiture sur les pignons (pignon-couvert) est proscrit (cf. **figure 18**).



NON

figure 18

11.3.1.4. Sur les murs de façade, seuls les débords de tuiles («agoyeaux») et les corniches moulurées à l'ancienne sont acceptés.

11.3.1.5. La couverture doit obligatoirement commencer par une tuile de courant à partir des pignons (cf. **figure 19**) correspondant au style architectural de l'île.

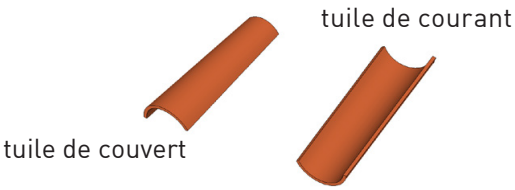


figure 19

11.3.1.6. Les couvertures doivent être réalisées en tuile de terre cuite demi-ronde de type canal avec des tons clairs et mêlés à l'exclusion de toute teinte brune ou sombre, permettant de réaliser des «agoyeaux» traditionnels à l'architecture de l'île. Sauf :

- en cas de reconstruction, dans un volume identique,
- ou d'agrandissement de constructions réalisées à l'origine en ardoises ou en tuiles mécaniques,
- et pour les bâtiments spécifiés aux articles UA.11.5 et UA.11.10.

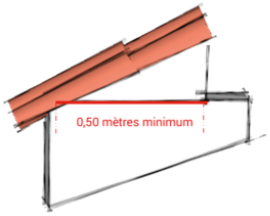
11.3.1.7. Les tuiles mécaniques de types méridionales ou similaires sont proscrites. En outre, les tuiles employées sur les toitures doivent être impérativement pigeonnées sur les parties visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.3.1.8. Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour des projets de faible largeur, inférieure à 5,00 mètres.
Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments déjà existants ou en cas de rénovation, changement d'affection, de destination ou de sinistre.

11.3.1.9. En cas de toiture-terrasse, il est demandé à ce qu'elles soient bien intégrées dans l'architecture du bâtiment.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

Pour les volumes situés en bordure de voie publique, l'acrotère doit être de 0,50 mètre de large minimum et être couvert par des tuiles pigeonnées respectant la pente de 28 à 35% avec un rampant donnant vers l'extérieur de la toiture-terrasse (cf. **figure 20**) ou avec des matériaux d'aspect et de teinte type fer forgé (sans toutefois être pleins).



pente entre 28% et 35% avec 2 rangées de tuiles minimum

figure 20

11.3.1.10. Les croupes ne sont autorisées que si elles sont justifiées par des raisons techniques ou d'alignement par rapport à la voie et liées à l'écoulement des eaux pluviales ou par nécessité de préserver l'unité architecturale de la construction dans le cas d'une intervention sur une construction existante dont la toiture se caractérise par la présence d'une ou plusieurs croupes.

11.3.1.11. Les noues ne sont autorisées que si elles sont justifiées par des raisons techniques. Elles doivent être limitées en nombre.

11.3.1.12. L'utilisation de gouttières est autorisée à la condition de s'intégrer à l'environnement architectural et au de façon à limiter les impacts visuels.
Elles ne doivent pas être en rupture avec la tonalité principale de la construction ;
Si visibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, l'utilisation de matériaux de teinte brillante ou réfléchissante, foncée telles que noire ou anthracite est interdite.

11.3.1.13. Les dalles nantaises sont proscrites sur voie.

11.3.1.14. L'axe de la rive d'égout de toiture sur les murs de façade en bordure de voie doit respecter le principe d'horizontalité (cf. **figure 21**).

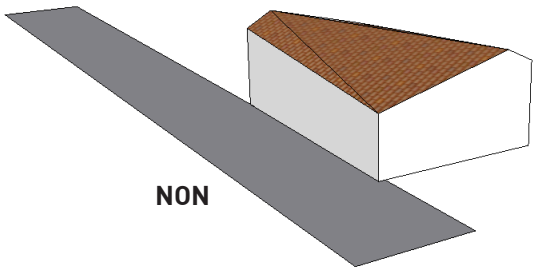


figure 21

11.3.1.15. Toutefois, une dérogation aux règles précédentes pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- les extensions mesurées (accolées au bâtiment principal) pourront être réalisées en respectant la même ligne de faîtage ;
- ou en cas de reconstruction, dans un volume identique, ou d'agrandissement de constructions réalisées à l'origine en ardoises ou en tuiles mécaniques ou pour les bâtiments initialement à plus faible pente, ou plus forte pente ;
- ou pour des raisons architecturales et urbaines, la réalisation du faîtage ou la ligne d'égout de toiture parallèlement à la voie, ou dans la séquence de voie pourra être imposée ou autorisée.
- ou lorsque la construction jouxte un élément inventorié comme patrimoine remarquable au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

11.3.2. CHEMINÉES

11.3.2.1. Les souches de cheminées doivent obligatoirement être rattachées au faîtage de l'habitation, être rectangulaires

et non massives (cf. **figure 22**). Leur enduit doit être identique à celui employé pour les façades de la maison

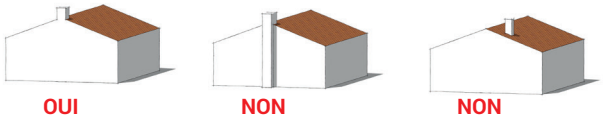


figure 22

11.3.2.2. Leur implantation en pignon est recommandée. Dans ce cas, ni la souche, ni le conduit ne doivent former de saillie par rapport au pignon (cf. figure 23).

11.3.2.3. Tout couronnement est proscrit, excepté en cas de rénovation.

11.3.2.4. Dans le cas de cheminées à destination de petits volumes (patio, préau, …), des règles différentes peuvent être acceptées sous condition qu'elles soient motivées dans le cadre d'une composition architecturale. Ainsi, les souches de cheminée doivent être intégrées sur les rampants de toiture.

11.4. PRÉAUX

Préau : élément de liaison d'un édifice avec l'extérieur, en général couvert et ouvert sur au moins un des côtés

11.4.1. Les préaux doivent être réalisés avec simplicité et sobriété. Ils devront ainsi être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale ou, à défaut, en pierre de pays.

11.4.2. La dimension des préaux doit être de taille mesurée vis-à-vis de la construction principale, sans dépasser la hauteur du volume principal. La hauteur des préaux est limitée à 3,20 m à la rive d'égout (cf. garage).

11.4.3. La toiture du préau doit être soutenue par des murs ou poteaux réalisés en maçonnerie. Les poteaux peuvent éventuellement être en bois peints, la façade arrière et l'un des murs pignon minimum doivent être fermés : murs plein ou avec une ouverture (fenêtre ou porte).

11.4.4. Le coté ouvert ne doit pas présenter de ferme apparente.

11.4.5. Les jambettes (nommées également « jambes de force ») sont interdites.

11.4.6. En cas d'ouverture en pignon, tout percement doit respecter les dimensions traditionnelles, plus hautes que larges en évitant la mise en œuvre d'ouverture de type meurtrière (très étroite).

11.4.7. Un retour maçonné de 50 cm minimum est imposé sur toutes les façades, à l'exception des constructions dont le côté est accolé à un autre volume existant ou à créer.

11.4.8. Les retours de pignon ouverts doivent avoir le linteau ou la poutre de niveau.

11.5. VÉRANDAS ET ATELIERS

11.5.1. VÉRANDAS

11.5.1.1. Les vérandas sont autorisées que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.5.1.2. Les vérandas :

- doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement architectural,
- et ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée ou de plain-pied ;
- et doivent obligatoirement être implantés dans la continuité (accolés) de la construction principale existante ou à créer.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.5.2. ATELIERS

11.5.2.1. Les ateliers :

- doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement architectural,
- et ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée et de plain-pied ;
- et doivent obligatoirement être implantés dans la continuité (accolés) de la construction principale existante ou à créer

11.5.2.2. Cependant, les ateliers peuvent être indépendamment implantés en limites séparatives dans les conditions suivantes :

- le mur de limite doit être maçonné en enduit peint d'aspect couleur blanche ou en pierre de pays ;
- et le rampant de toiture donnant sur le terrain voisin doit respecter le code civil.

11.5.2.3. Si une porte est placée en façade d'un atelier vitré, les éléments vitrés doivent être accolés à celle-ci (cf. **figure 16**).

11.5.2.4. Des éléments verticaux maçonnés ou en bois peints ou en fer en T doivent rythmer l'organisation des panneaux constitutifs.

11.5.2.5. Les pentes de toitures des vérandas accolées à un bâtiment existant pourront déroger à la règle des pentes de toitures (11.3.2.).

11.6. TERRASSES ET ESCALIERS EXTÉRIEURS

11.6.1. Les terrasses et escaliers extérieurs ne doivent pas être en porte à faux, mais construits sur un mur porteur formant, si besoin est, balustrade (cf. **figure 23**). Les terrasses et escaliers extérieurs doivent impérativement s'inscrire dans une hauteur inférieure à la hauteur à la rive d'égout de toiture du corps de bâtiment principal.

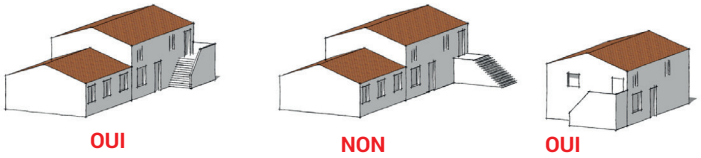


figure 23

11.6.2. Sauf incapacité technique ou architecturale, les garde-corps des escaliers extérieurs doivent obligatoirement être maçonnés dans une logique d'harmonie avec la façade. Les ouvrages situés en cour intérieure et/ou non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique peuvent ne pas être maçonnés.

11.6.3. Les garde-corps des balcons et des terrasses doivent présenter un aspect de couleur sombre avec des matériaux d'aspect et de teinte type fer forgé.

11.7. ABRIS DE JARDIN

11.7.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

11.7.1.1. Les abris de jardin, sont limités à une surface de 12 m² maximum d'emprise au sol, dans la limite d'un seul abri par unité foncière bâtie.

11.7.1.2. Les abris de jardin doivent être indépendants (non contigus) des bâtiments et s'intégrer dans le site dans lequel ils s'implantent.

11.7.1.3. Les abris de jardin doivent présenter une simplicité de forme et être installés de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Il sera demandé à ce que ceux-ci soient préférentiellement localisés en fond de parcelle.

11.7.1.4. La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres à l'égout de toiture.

11.7.2. MATÉRIAUX ET ASPECTS

11.7.2.1. La conception des abris de jardin doit s'inspirer de plusieurs modèles :

- en maçonnerie traditionnelle de pierres sèches. Ils doivent alors être couverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ;
- ou en parpaings enduits en harmonie avec la construction principale. Ils doivent également être couverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ;
- ou en construction bois, les abris doivent être recouverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ou de type shingle. On utilisera alors des techniques de bardage en planches organisées verticalement ou horizontalement pouvant être soit peintes (blanc, vert, …), soit teintées de couleurs sombres.

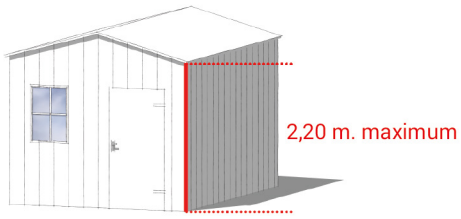


figure 24

11.7.2.2. La toiture ne doit pas être débordante de plus de 13 cm.

11.7.2.3. Tout débord de charpente, en pignon ou en façade, est proscrit.

11.7.2.4. Le faîtage doit être dans le sens de la plus grande longueur.

11.7.2.5. L'abri ne comportera au maximum que 3 ouvertures. Ces ouvertures doivent être plus hautes que larges.

11.7.2.6. Dans tous les cas cités ci-dessus, il pourra être admis en couverture l'utilisation partielle ou totale de dispositifs de type capteurs solaires dans la mesure où la conception de l'ensemble restera harmonieuse.

11.7.2.7. Tous les abris de jardin de type «chalet», ainsi que les abris métalliques ou en béton sont proscrits.

11.8. CLÔTURES ET PORTAILS

11.8.1. En bordure de voie, les clôtures doivent être minérales ou végétales et étudiées en fonction de l'espace environnant (cf. **annexe n°6.2**).

11.8.2. Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'harmoniser avec l'environnement naturel et bâti. Les piliers de portails doivent être maçonnés avec les mêmes matériaux et le même soin que la construction principale et/ou le mur de clôture.

11.8.3. Depuis l'espace public, les clôtures visibles en panneaux de ciments, en panneaux de bois, ou de type bâche sont proscrites. Les ganivelles sont proscrites en front de voie ouverte à la circulation publique.

11.8.4. La hauteur maximale des (clôtures, piliers et portail) ne doit pas excéder :

- 1,40 mètres maximum sur rue (elle sera cependant étudiée en fonction de l'espace environnant, et des hauteurs voisines) ;
- 1,80 mètres entre voisins dans le cas de clôtures minérales. Cette hauteur maximale est calculée à la verticale du projet vis-à-vis du terrain naturel. En cas de terrain en pente, le mur de clôture devra respecter ces hauteurs et donc avoir plusieurs décrochés. Ces décrochés devront être liés par des pans coupés (cf. **figure 26**) ;
- en cas de retour sur voie ouverte à la circulation, les murs de clôtures devront se poursuivre en retour

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

des limites séparatives sur une longueur comprise entre 2,00 et 5,00 mètres (cf. **figure 25**).

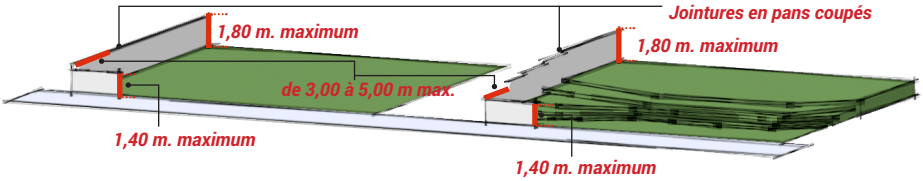


figure 25

- toutefois en agglomération, des hauteurs supérieures ou inférieures pourront être autorisées ou imposées en fonction de l'urbanisation environnante.

11.8.5. En cas de clôtures végétales avec un mur-bahut*, la hauteur maximale du mur-bahut ne doit pas excéder :
- 0,60 mètre maximum sur rue (elle sera étudiée en fonction de l'espace environnant et des hauteurs voisines) ;

11.8.6. Les clôtures doivent être uniformément enduites et peintes en blanc sur l'ensemble des faces, ou réalisées en pierre de pays.

11.8.7. En bordure de voie, les clôtures grillagées et les clôtures en brande sont proscrites à l'alignement. Elles pourront cependant être acceptées à l'intérieur de la propriété si une haie vive constitue la clôture en bordure de voie.

11.8.8. Les clôtures maçonnées lorsqu'elles sont autorisées, doivent se terminer en forme arrondie (finition de type enduit) ou en pierre plate de Pays. La finition en tuile ne peut être acceptée que dans le cadre de murets en double renformi.

11.8.9. Les portails doivent être simples, réalisés en bois ou aspect bois, constitués de lames verticales.

11.9. DEVANTURES COMMERCIALES

11.9.1. ASPECT

11.9.1.1. Les devantures commerciales doivent respecter le volume et l'architecture de la construction dans laquelle elles sont intégrées en privilégiant la sobriété. Aussi, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que l'aspect des devantures commerciales ne doit pas créer de nouveau style architectural, ni d'impact visuel remettant en question l'aspect architectural du bâtiment les accueillant.

11.9.1.2. Les devantures commerciales doivent être composées harmonieusement avec les ouvertures en étage quand le bâtiment en comporte. L'alignement avec les axes d'ouvertures sur façade doit être respecté.

11.9.1.3. Les devantures commerciales doivent conserver les parties de maçonnerie latérales pour préserver la lecture d'ensemble du bâti posé sur le sol et non avoir un étage « en lévitation » sur un rez-de-chaussée commercial.

11.9.1.4. Les « casquettes » pour toutes les ouvertures sont proscrites comme toute autre fantaisie.

11.9.2. MATÉRIAUX

11.9.2.1. Sont interdits tout échantillonnage, tout matériau plastique brillant ainsi que tout matériau criard.

11.9.3. BANNES, STORES BANNES À USAGE COMMERCIAL

11.9.3.1. Seules les bannes et stores bannes sont autorisées ; ils doivent être intégrés dans la composition de la façade et ne pas constituer un ensemble fermé en parois latérales ni même en façade.

11.10. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

11.10.1. D'une façon générale, l'installation de ce type d'équipements est encouragée dans le cadre d'un projet soigné

prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

11.10.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

11.10.3. Les locaux et installations techniques listés ci-après doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant :

- les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs ;
- les climatiseurs devront être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement. Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - – soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - – soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue ;
- Les citernes de fuel ne doivent pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.10.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) :

- les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout (agoyeaux), et les rives si typiques à l'île d'Yeu.
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque (panneaux, tuiles, chauffe-eau, chauffages solaires ...) ou tout autre type de matériaux ou équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragé à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.
- les éléments thermodynamiques (pompes à chaleur, chauffe-eau thermo-dynamiques, etc…) ne doivent pas être installés de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction.

11.10.5. Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) :

- les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout (agoyeaux), et les rives si typiques à l'île d'Yeu.
- tous les dispositifs de collecte des eaux pluviales. Le cas échéant, ils devront s'intégrer à la toiture par des gouttières, des chéneaux encastrés, des corniches moulurées (ou non) en référence à l'architecture locale, ou des dalles nantaises. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les pans de murs non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
- les citernes de récupération d'eau ne doivent pas être installées de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être intégrées, dans la mesure du possible , à la construction.

11.10.6. Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est fortement conseillé de mettre en place des dispositifs de récupération d'eaux pluviales enterrés.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UA12.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

12.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- longueur : 4,80 m minimum,
- largeur : 2,40 m minimum.

12.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

12.1.3. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, lui appartenant, situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement (sur terrain non bâti ou dans un garage existant seul) qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places de stationnement.

12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS

12.2.1. Non réglementé.

12.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

12.3.1. Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum 2 m² pour 80 m² de surface plancher.

ARTICLE UA13.
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

13.1.1. Nonobstant les dispositions du présent article, 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.

13.2. OBLIGATION DE PLANTER

13.2.1. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :

- en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain ;
- lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

13.2.2. Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 10% de leur surface pour la zone UA à l'exception des secteurs UAa et UAb pour lesquels cette disposition n'est pas réglementée.

13.2.3. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux

perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

13.2.4. En cas de lotissements ou groupes d'habitations de plus de 10 logements, des espaces collectifs et l'aménagement d'espaces libres de 10% minimum de la surface totale du terrain seront exigés.

13.2.5. Les aires de stationnement à l'air libre doivent avoir un aspect paysager et être plantés à raison d'1 arbre pour 50 m^2 de surface destinée au stationnement.

13.2.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et les arbustes devront être principalement d'essence locale.

13.3. ARBRES PONCTUELS, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET MASSIFS BOISÉS À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

13.3.1. Les éléments d'intérêt paysager localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

13.3.2. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

13.4. CÔNES DE VUE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

13.4.1. Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public.

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UA14.
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1. Non réglementé

ARTICLE UA15.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Article L.128-1 : Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit résultant du plan local d'urbanisme dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

15.2. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

15.3. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et à ne pas présenter de nuisances.

15.4. Les dispositifs solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

15.5. La RT 2012, qui a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m^2 an) en moyenne, est applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs depuis le 1er janvier 2013.

ARTICLE UA16.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

16.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Zone UA

Zone UB

Caractéristiques de la zone UB

La zone UB correspond aux secteurs d'extension de l'agglomération et des villages. Elle correspond à une zone d'habitation semi-continue destinée à recevoir principalement des habitations collectives ou individuelles ainsi que des activités commerciales et des équipements et services publics.

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des nouvelles constructions.

La zone UB se distingue par **un périmètre indicé « 2 »**, repéré au document graphique, à l'intérieur duquel des règles de hauteur différenciées sont prescrites.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et les risques technologiques marquant le territoire de L'Île d'Yeu et notamment :

- Les risques météorologiques, sismiques et les feux de forêt ;
- Les risques liés aux inondations d'origines terrestre et marine ainsi qu'aux risques liés à l'érosion littorale ;
- Les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ,
- Les nuisances de toute nature.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Rappel : Toutes constructions nouvelles de logements, réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale.

Nota : le règlement écrit est accompagné de croquis illustratifs afin d'aider les pétitionnaires dans leur démarche. Ces derniers ne doivent pas être considérés comme exhaustifs.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB1.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1.1. Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

1.1.2. L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalues à leur protection. Par principe, la démolition de ces bâtiments est interdite sauf en cas d'application de la législation relatives aux édifices menaçant ruine. Par exception la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.

1.1.3. Les terrains repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme sont à préserver dans leur vocation actuelle d'agrément et de culture. Le plan de zonage peut localiser dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.2.1. Les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

1.2.2. Les constructions destinées à une activité agricole ou industrielle.

1.2.3. Les constructions à usage de dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et directement liées à son exploitation.

1.2.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UB.2.

1.2.5. L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

1.2.6. Le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée.

1.2.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2.8. Les groupes de garage collectifs hormis ceux autorisés au 2.1.7.

1.2.9. Les locaux de stockages non liés aux activités autorisées et non attenants.

1.2.10. Les garages individuels sur terrain nu hormis ceux prévus à l'article 12.1.3.

1.2.11. Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UB.2.

1.2.12. Les constructions nouvelles de logements, réalisées à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB2.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages.
- Toutes les constructions et installations nouvelles qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (présent article), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles 3 à 16 du présent règlement.

Zone UB

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UB

2.1.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,…) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

2.1.3. Les abris de jardins dans les conditions précisées à l'article UB.11.7. du présent règlement.

2.1.4. L'extension, les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics et ou d'intérêt collectif.

2.1.5. La superficie cumulée des garages ne doit pas excéder, sur une même unité foncière, une emprise au sol de 50 m² maximum.

2.1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, notamment dans le cadre de l'amélioration de la sécurité ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

2.1.7. Les groupes de garages collectifs :

- pour les opérations groupées à vocation d'habitat (lotissement par exemple) ;
- ou s'ils sont en lien avec une activité commerciale existante à la date d'approbation du PLU,
- ou une activité hôtelière dont le siège est déjà existant à la date d'approbation du PLU.

2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DU PÉRIMÈTRE IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 9° DU CODE DE L'URBANISME

2.2.1. En application des dispositions de l'article L 123-1-5 9° du Code de l'urbanisme, ne sont autorisées que les abris fixes ou mobiles et constructions légères s'ils sont à usage de jardinage ou d'agrément. Ceux-ci ne doivent pas excéder une unité de 6,00 m² de surface plancher par parcelle ou unité foncière. En outre, il est demandé de préserver les murets de pierres.

2.2.2. Nonobstant, les prescriptions de l'alinéa 2.3.1., les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sont autorisés à faire l'objet de travaux de rénovation ou de changement destination à condition que les travaux ou changement de destination prévus ne créent pas d'emprise au sol.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UB3. ACCÈS ET VOIRIE

Définition accès :
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

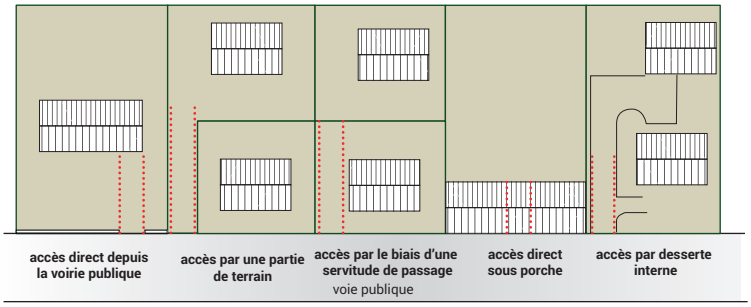


figure 1

3.1. PRINCIPES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. ACCÈS

3.2.1. Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2.2. L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante. Cet accès, s'il est destiné à desservir plus de 2 logements, devra être d'une largeur minimum de 4.00 mètres libre de tout obstacle.

3.2.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Par ailleurs, le nombre d'accès est limité à un par voie.

3.2.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

3.3. VOIRIE

3.3.1. Les voiries de desserte, qu'elles soient privées ou publiques, existantes ou à créer, doivent être adaptées à l'opération quant à leur tracé, leur largeur et leur structure. Elles doivent être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ou privée. Elles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3.2. Les voiries doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements sur les voies adjacentes.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UB4.
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire et qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

4.1.2. Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. EAUX USÉES DOMESTIQUES

4.2.1.1. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.

4.2.1.2. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4.2.1.3. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.1.4. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

4.2.2. EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

4.2.2.1. Les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public d'assainissement compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement pourra être imposée suivant les caractéristiques des eaux rejetées).

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.

4.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.

4.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. La mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sera privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

4.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

4.3.5. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Pour les autres installations, ouvrages, travaux et aménagement conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 20% de celle existante à la date d'approbation du PLU devront respecter un débit de fuite maximal de 5 litres/seconde/ hectare pour une pluie d'occurrence décennale (conformément au zonage d'assainissement pluvial). Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.

4.3.6. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC, …)

4.4.1. Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution, etc... doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE UB5.
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1.1. Non réglementé.

ARTICLE UB6.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. DÉFINITIONS

Le terme « alignement », au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine. Ainsi, les limites de voies privées existantes avant la réalisation des travaux de construction et les limites de voies projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble sont assimilées aux voies publiques ;
- et la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue de l'élargissement d'un carrefour ou d'une voirie.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

6.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être réalisées :

- soit partiellement à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- soit en retrait de cet alignement ou de la limite qui s'y substitue (cf. **figure 2**).

6.2.2. Afin de respecter l'habitat traditionnel et prévoir, le cas échéant, des divisions ultérieures de parcelles, les

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

constructions doivent être édifiées avec un volume sur rue en façade ou partie, présentant des abouts de tuiles parallèles à la voie ou à la séquence de la voie principale. En outre, les prescriptions édictées aux alinéas 6.2.1. et 6.2.2. ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nouvelles édifiées au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (cf. **figure 2**). De même, lorsque sur une unité foncière une construction existante présente des abouts de tuiles parallèle à la voie, une nouvelle construction présentant un mur pignon parallèle à la voie est autorisée dans la bande des 20 mètres.

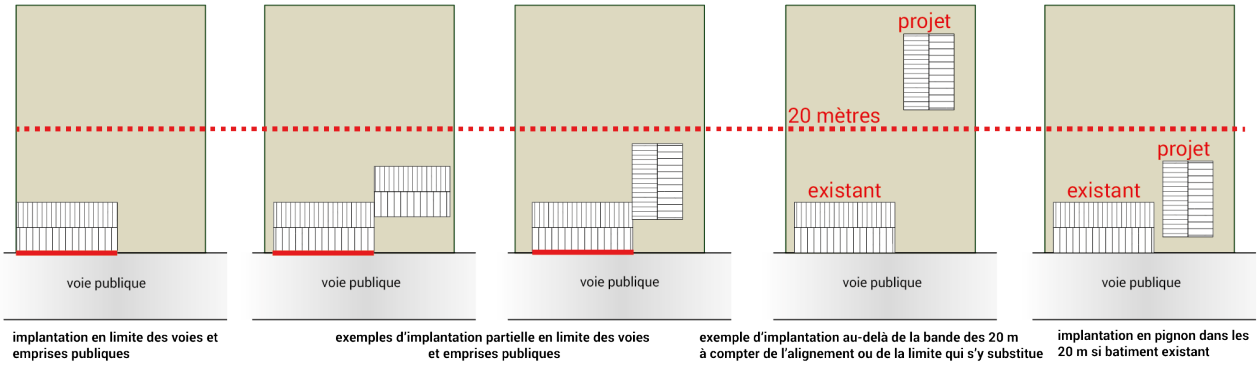


figure 2

6.2.3. En cas de faible largeur du terrain, il peut être admis une implantation en pignon de la construction principale seulement si celle-ci est associée à un volume mono-pente comportant des abouts de tuiles sur voie. Ce volume mono-pente ne devra pas dépasser 3,20 mètres à la rive d'égout (cf. **figure 3**).

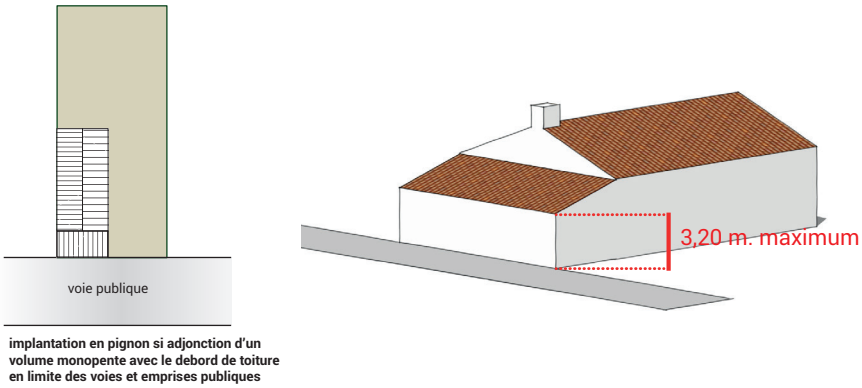


figure 3

6.2.4. À l'alignement des voies, des volumes mono-pente en pignon peuvent être créés à condition que ceux-ci ne dépassent pas 2,30 mètres à la rive d'égout et dans une proportion de 4,00 mètres de large maximum. En sus, ces volumes doivent être accolés sur une limite séparative sans que cela ne puisse porter atteinte aux règles de sécurité et à l'architecture environnante (cf. **figure 4**).

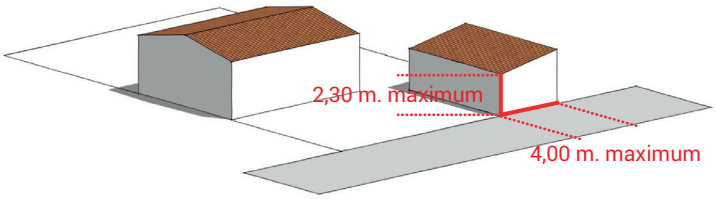


figure 4

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

6.3. CAS PARTICULIER

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état située en retrait sous réserve qu'elle présente une unité architecturale ;
- ou lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
- ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées (un enrochement, un câble, passage ou accès, arbres, …) ;
- ou, lorsque cela le permet, d'améliorer les conditions de sécurité routière (piétonne ou automobile). Un recul au droit du garage ou du portail pourra notamment être exigé (il sera notamment de 5,00 mètres minimum au droit de l'accès au garage) ;
- ou en cas de rénovation, de changement d'affectation ou de destination de bâti existant ;
- ou pour respecter l'homogénéité architecturales et urbaine d'une séquence de voie
- ou pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions, les rénovations, les changements de destination sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.

6.4. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

6.4.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie.

6.5. CAS DES CONSTRUCTIONS SITUÉES À L'ANGLE DE DEUX VOIES OU PLUS

6.5.1. Le bâtiment principal doit être implanté dans le respect des règles précédentes d'une des voies bordant le terrain. Pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie de la rue, le choix de la voie pourra être imposé.

ARTICLE UB7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UB SUR UNE PROFONDEUR DE 20 MÈTRES À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

7.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives (cf. **figure 5**) ;
- soit en retrait. Dans ce cas, les constructions doivent être édifiées avec un recul tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation, mesurée au point le plus haut de la construction (D=H/2). (cf. **figure 5**).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

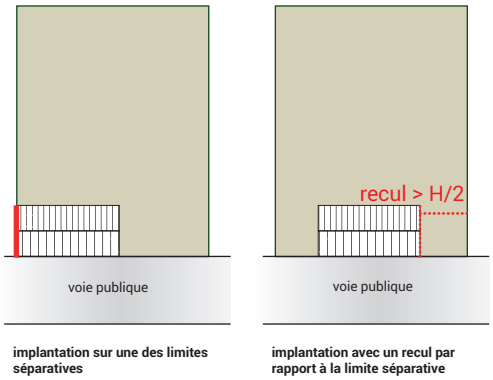


figure 5

7.1.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque la limite séparative est constituée d'un fossé ou busage indiqué sur le plan des informations et des obligations diverses annexé au PLU, une implantation à 1,50 mètres minimum (en cas de fossé ou busage secondaire) et à 2,00 mètres minimum (en cas de fossé ou busage primaire), à compter du bord du fossé ou busage est demandée. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite ;
- ou lorsque la limite séparative est constituée d'un élément remarquable inventorié au titre du patrimoine remarquable conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme ;
- ou lorsqu'une distance supérieure est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- ou en cas de rénovation, de changement d'affectation ou de destination de bâti existant ;
- ou pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions, les rénovations, les changements de destination sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.

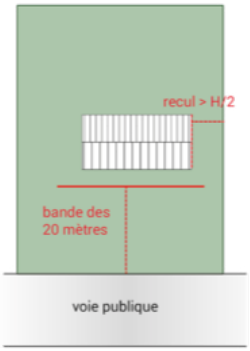
Les prescriptions édictées au deuxième alinéa de l'article 7.1.1. ne sont pas imposé lorsque la configuration de la parcelle ou des bâtiments existants ne permettent pas de répondre aux dispositions précédentes.

7.1.3. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives calculé par rapport la paroi du bassin.

7.2. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UB, AU-DELÀ D'UNE PROFONDEUR DE 20 MÈTRES À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

7.2.1. Les constructions et installations nouvelles devront être édifiées avec un recul tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation, mesurée au point le plus haut de la construction (D=H/2) (cf. **figure 5**).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol



implantation avec un retrait de D=H/2 min.
au delà de la bande des 20 mètres

figure 5

7.2.2. Toutefois, les constructions et installations peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur mesurée au droit de ces limites est de 2,80 mètres maximum à la rive d'égout de toiture pour les toitures à pentes ;
- si la hauteur mesurée au droit de ces limites est de 3,20 mètres au faîtage dans le cas d'un bâtiment mono pente (avec faîtage en limite), la longueur maximale acceptée est de 20 mètres linéaires (cumul des longueurs sur l'unité foncière). Les volumes d'une longueur supérieure à 10 mètres, doivent respecter au moins un ou plusieurs décrochements (de ce même faîtage) tout en restant fidèle à l'article UB.11.2 ;
- si le pignon est en limite, seules les hauteurs d'égout de toiture sont prises en compte et donc limités à 2,80 m ;
- si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état située sur la propriété voisine en ne dépassant pas les volumes de ce bâtiment ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

7.2.3. En sus des prescriptions édictées aux articles 7.2.1. et 7.2.2., toute construction ou installation nouvelles (bâti, annexe, mur et muret), en limites séparatives, est interdite à moins de 1,50 mètre du bord des fossés secondaires et à moins de 2,00 mètres du bord des fossés primaires. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite sauf si elle s'appuie sur des éléments bâtis existants (murs, bâtiments existants notamment) à la date d'approbation du document ne respectant pas la règle sans aggraver ce non-respect.

7.2.4. Les dispositions 7.2.1. à 7.2.4. ne s'opposent pas pour les cas de reconstruction à l'identique, de rénovation ou de changement de destination d'une construction ou installation existante.

7.3. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

7.3.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie.

ARTICLE UB8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Non réglementé.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UB9.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. DÉFINITIONS

9.1.1. Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol : elle correspond à la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur un terrain : elle correspond à la « projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » (cf. **figure 5**).

9.1.2. La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

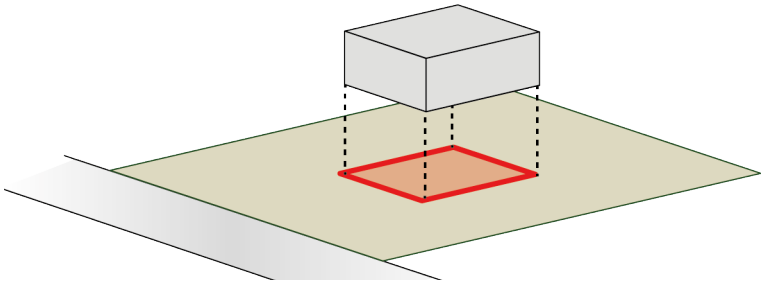


figure 6

9.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

9.2.1. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 70% maximum de la superficie du terrain.

ARTICLE UB10.
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

10.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point haut de la construction (cf. **figure 7**) :
  - à l'égout de toiture pour les toitures à pente ;
  - à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse, dans les conditions définies à l'article UB.11.

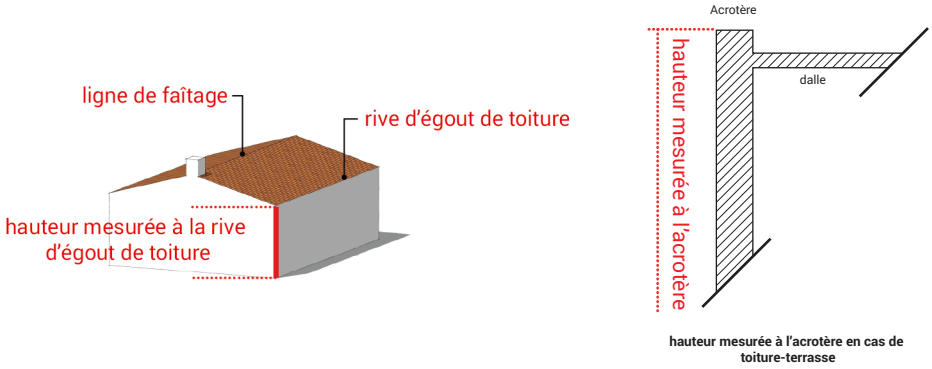


figure 7

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

10.1.2. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édicules techniques suivants :

- les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses les garde-corps, édicules d'accès, cheminées, dispositifs d'aération et de climatisation.

10.1.3.

Dans le cas de terrain en pente, les façades des constructions sont divisées en sections de 20,00 mètres maximum. La hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel de l'implantation du bâti. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 20,00 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade (cf. **figure 8**).

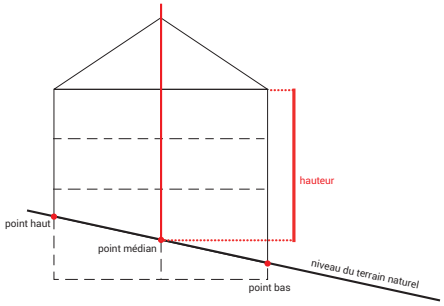


figure 8

10.1.4. Toutefois, le dépassement des hauteurs réglementées pourra être autorisé :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, de rénovation, changement de destination, ou de réhabilitation jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à l'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm.
- nonobstant, en cas de rehausse sur des bâtiments ayant une corniche, cette dernière devra être conservée avec des proportions convenables et garder un style mouluré à l'ancienne.

10.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA ZONE UB, À L'EXCEPTION DU PÉRIMÈTRE «2» PORTÉ AU DOCUMENT GRAPHIQUE

10.2.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :

- 5,30 mètres à l'égout de toiture pour les constructions comportant un étage partiel (soit un niveau R+1/2) ;
- 3,70 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse (soit un niveau R)
- 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit niveau R) ;
- 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2..

En cas de toiture à pente, toutes les toitures des constructions doivent avoir le faîtage parallèle au plus grand côté de chaque volume de toiture, à l'exception des cas précisés au point 11.3.1.1.

10.2.2. Dans toute la zone UB, la hauteur des annexes doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale y compris les volumes monopentes autorisés 6.2.6. et 6.2.7.

10.2.3. En cas d'étage, la différence de hauteur entre l'égout de toiture de l'étage et du rez-de-chaussée, ou la rive d'un volume adjacent, doit être de 2,20 mètres maximum. Cette règle s'applique uniquement pour les volumes bâtis sur le même axe et aligné. Elle ne concerne pas les volumes perpendiculaires à l'étage (sur la même unité foncière) (cf. **figure 9**).

figure 9

10.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SEUL PÉRIMÈTRE «2» PORTÉ AU DOCUMENT GRAPHIQUE

10.3.1. Nonobstant les règles précédentes, le PLU impose des hauteurs différenciées sur les secteurs indicés «2» au document graphique afin de maintenir l'ambiance urbaine et la qualité paysagère et architecturale. Sur ce seul secteur, la hauteur maximale est fixée à :

- 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les toits à pente (soit un niveau R) ;
- 3,00 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.

10.4. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

10.4.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, …).

ARTICLE UB11.
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1.1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

11.1.2. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

11.1.3. L'aspect extérieur des constructions et de leurs abords doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier des ensembles bâtis homogènes dans lesquels elles se situent ainsi que des spécificités des constructions et des éléments de paysages avoisinants.

11.1.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

11.1.5. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.

11.1.6. Les dispositions de l'article UB11 ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.2. ASPECT GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS

11.2.1. VOLUMES

11.2.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

11.2.1.2. Toute construction et installation nouvelle doit respecter la simplicité et la sobriété.

11.2.1.3. La largeur maximale des pignons simples est fixée à 9,00 mètres par volume. En cas de pignon en décroché, cette règle de largeur maximale sera également imposée (cf. **figure 10**). Le recouvrement des volumes ne doit pas être inférieur au 1/4 de chacun d'eux.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de changement de destination, d'affectation, de rénovation de bâti existant ;
- ou pour les commerces, hôtels et activités artisanales.

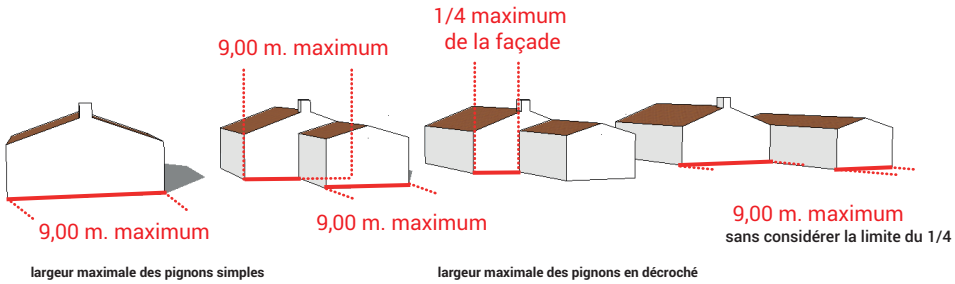


figure 10

11.2.1.4. En cas de partie de construction en décroché par rapport au corps du bâtiment principal, la différence entre les deux parties ne doit pas être inférieure à 1,00 mètre (cf. **figure 11**).

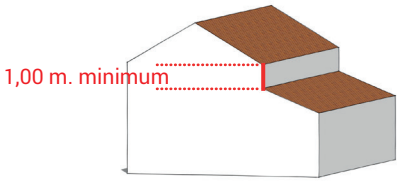


figure 11

11.2.1.5. Les toitures terrasse doivent être intégrées dans le volume général du bâtiment.

11.2.1.6. En cas d'étage, sur l'extrémité du bâtiment le supportant, le mur-pignon dépourvu de construction adjacente est proscrit. Toutefois, il pourra être accepté qu'avec un volume « en retour » ou un escalier extérieur conforme à l'article UB.11.6. Cette règle ne s'applique pas si l'étage est implanté en limite (cf. figure 12). Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhausse d'un étage existant.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

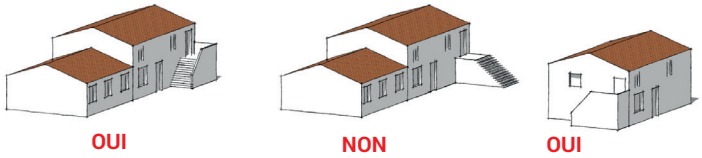


figure 12

11.2.1.7. Pour les bâtiments annexes à usage d'habitation, accolés ou non corps de bâtiment principal, tels que les garages et les annexes, doivent se distinguer par une hauteur maximale de 3,20 m à la rive d'égout. En outre, ils doivent être de taille limitée et de plain-pied.

11.2.2. MURS ET FAÇADES

11.2.2.1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings, bois,…) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble existant.

11.2.2.2. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

11.2.2.3. Pour les volumes bâtis, les murs doivent être enduits uniformément et peints en teinte de couleur blanche sauf :
- certains éléments ponctuels tels que soubassements (dans la limite de 50 cm maximum de hauteur) ou encadrements (obligatoirement compris entre 15 à 20 cm de large) qui pourront être marqués par une sur-épaisseur et être peints d'une couleur différente ;
- quelques façades, pignons ou éléments ponctuels qui pourront être revêtus de pierres de pays (schiste ocre).

11.2.2.4. Les murs en pierre de Pays sont autorisés en façade pour les petits volumes et annexes (les pierres d'autres natures sont interdites et a fortiori les imitations de pierre).
Cependant une utilisation plus importante pourra être envisagée en fonction de la séquence de rue.

11.2.2.5. Pour un usage particulier, les bannes et stores bannes ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique et doivent être intégrés dans la composition de la façade.

11.2.2.6. Les linteaux d'ouverture peuvent être habillés en pierre de Pays. Ils devront respecter l'architecture locale.

11.2.3. OUVERTURES ET MENUISERIES EXTÉRIEURES
A°- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.2.3.1. Le percement d'ouverture dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

11.2.3.2. Les linteaux doivent être alignés entre eux pour chaque façade.

11.2.3.3. Le type d'ouvertures en «œil de bœuf» est proscrit. Les ouvertures en arc délardé sont proscrites à l'étage.

11.2.3.4. La hauteur maximum entre l'égout de toiture et le haut du linteau doit être comprise entre :
- 0,20 et 0,80 mètre en l'absence de corniche ;
- 0,20 et 0,90 mètre quand il y a corniche.

11.2.3.5. L'utilisation de briques de verre est interdite.

11.2.3.6. Les appuis de fenêtre ne doivent pas être débordants sauf s'ils sont moulurés à l'ancienne.

11.2.3.7. Les tableaux d'ouvertures ne doivent pas avoir de profondeur maçonnée inférieure à 15 cm.

11.2.3.8. L'utilisation de la couleur noire est interdite pour les ouvertures.

11.2.3.9. Les ouvertures de style «chien assis» sont autorisés sur les bâtiments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.2.3.10. Les ouvertures et les lucarnes sont interdites sur les rampants de toitures sauf si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Elles seront intégrées dans l'épaisseur du toit.

11.2.3.11. La conception des portes de garage doit être en lames verticales si celles-ci sont ouvrantes à la française.

B°- CAS DES OUVERTURES VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

LES OUVERTURES SUR FAÇADE :

11.2.3.12. Pour tout projet (à l'exception des bâtiments existants sur lesquels les présentes dispositions sont techniquement impossibles), sur les pans visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale (cf. **figure 13**) à l'exception des portes de garage. Les ouvertures des étages supérieurs doivent être, soit axées sur les ouvertures des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux s'ils existent. Sur chaque niveau, les ouvertures doivent être alignés au niveau des linteaux dans une perspective horizontale.

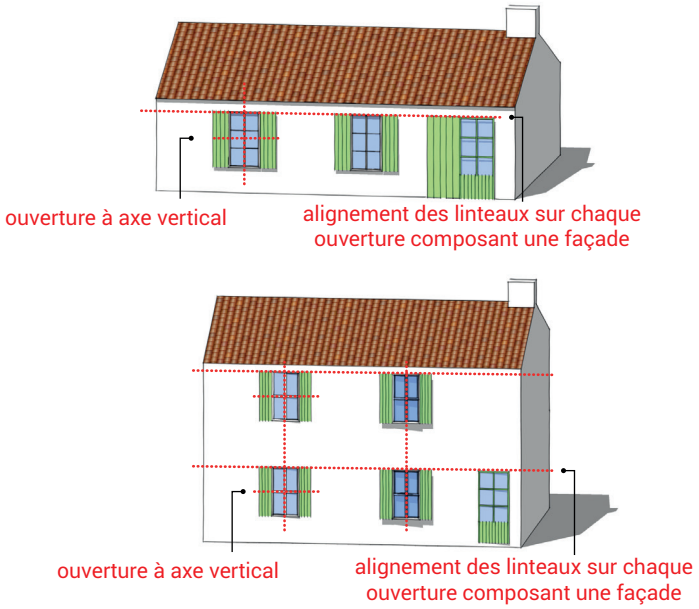


figure 13

11.2.3.13. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales, les carreaux plus hauts que larges. Toute ouverture de type « meurtrière » est interdite si visible depuis la voie ouverte à la circulation publique.

11.2.3.14. Les ouvertures doivent être principalement situées sur les façades. Pour les façades du bâtiment principal sur voie publique, 1 ouverture minimum est obligatoire.

11.2.3.15. Depuis la voirie ouverte à la circulation publique, les ouvertures sont composées de «petits bois». Elles doivent présenter un maximum de quatre carreaux verticaux par vantail pour les fenêtres et de six carreaux verticaux par vantail pour les portes et portes-fenêtre avec un panneau bas de 40 cm minimum, à l'exception des ouvertures de type ateliers vitrés.

11.2.3.16. En cas d'ouverture style atelier vitré, cette dernière doit obligatoirement être accolé à une porte (les trumeaux sont interdits). (cf. **figure 14**)

Zone UB

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

figure 14

11.2.3.17. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux avec les autres ouvertures du même volume.

LES OUVERTURES SUR PIGNON :

11.2.3.18. Les murs pignons peuvent être aveugles ou non.

11.2.3.19. Les ouvertures en pignon doivent être limitées en nombre et en dimension. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales, dans une proportion plus haute que large. A l'exception des portes de garages, et baies de type atelier. Les ouvertures de type « meurtrières » sont interdites. Les fenêtres en pignon doivent être suffisamment désaxées par rapport à l'axe du faîtage. En cas d'étage, deux fenêtres maximum par pignon de l'étage sont acceptées, à condition que leur taille respective soit différenciée. Elle devra, elle aussi, être correctement désaxée par rapport au faîtage et d'une taille limitée et proportionnée. Une porte desservant un escalier extérieur ou une terrasse sera également autorisée.

11.2.3.20. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux avec les autres ouvertures du même volume.

C°- CAS DES OUVERTURES NON VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

11.2.3.21. Le percement d'ouverture sur une façade ou sur un pignon doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

11.2.3.22. Les baies de grande largeur sont autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux.

11.2.3.23. Si les baies de grande largeur ne sont pas rattachées au sol ou accolées à une porte, celles-ci sont limitées à une par bâtiment.

D°- MENUISERIES EXTÉRIEURES

11.2.3.24. Seuls les volets pleins et battants sont admis. Ils ne doivent pas comporter d'écharpe en Z mais être peints en tenant compte des couleurs utilisées dans la séquence de rue où s'inscrit le projet (l'utilisation du blanc, du noir, de teintes brillantes ou réfléchissantes et du bois aspect brut est interdit pour les volets) (cf. **figure 15**).

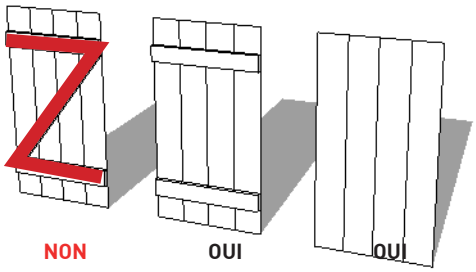


figure 15

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.2.3.25. Les pentures et les ferrures doivent avoir la même couleur que celle employée pour les volets.

11.2.3.26. L'emploi de volets roulants est proscrit à l'extérieur de la construction. Toutefois, l'emploi de volets roulants peut être accepté si les coffrets sont invisibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Le cas échéant, les ouvertures comportant des volants roulants doivent, elles aussi, obligatoirement être munies de volants pleins et battants.

11.2.3.27. Si visibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, l'ensemble des ouvertures devront obligatoirement être munies de volets. Ils devront être conformes aux dispositions des articles 11.2.3.24 et 11.2.3.25.

11.3. TOITURES - COUVERTURES - ÉLÉMENTS DE TOITURE

11.3.1. TOITURES- COUVERTURES

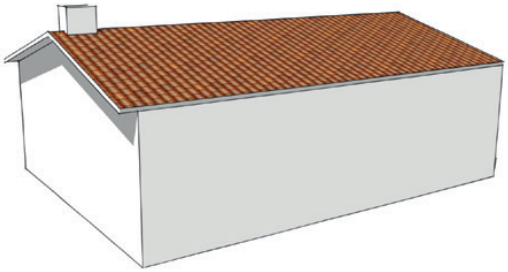
11.3.1.1. Toutes les toitures des constructions et installations nouvelles doivent avoir un faîtage parallèle au plus grand côté de chaque volume de toiture.
Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- pour les petits volumes de transition ou de jonction,
- ou pour les parcelles dont la largeur est inférieure à 9,00 m ,
- ou en cas de changement de destination, d'affectation, de rénovation de bâti existant.

11.3.1.2. Les toitures à pente doivent être comprises entre 28 et 35%.
Cette prescription ne s'impose pas :

- pour les reconstructions dans un volume identique,
- ou en cas d'agrandissement de constructions réalisées initialement à plus forte ou plus faible pente sans dépasser l'existant,
- ou pour les bâtiments à usage commercial ou artisanal.

11.3.1.3. Tout débord de toiture sur les pignons (pignon-couvert) est proscrit (cf. **figure 17**).



NON

figure 17

11.3.1.4. Sur les murs de façade, seuls les débords de tuiles («agoyeaux») et les corniches moulurées à l'ancienne sont acceptés.

11.3.1.5. La couverture doit obligatoirement commencer par une tuile de courant à partir des pignons (cf. **figure 18**) correspondant au style architectural de l'île.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

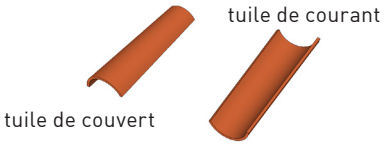


figure 18

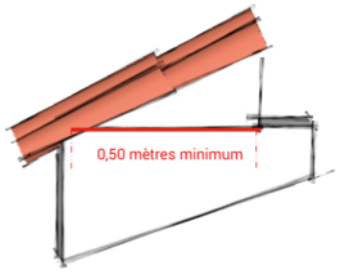
11.3.1.6. Les couvertures doivent être réalisées en tuile de terre cuite demi-ronde de type canal avec des tons clairs et mêlés à l'exclusion de toute teinte brune ou sombre, permettant de réaliser des «agoyeaux» traditionnels à l'architecture de l'île. Sauf :

- en cas de reconstruction, dans un volume identique,
- ou d'agrandissement de constructions réalisées à l'origine en ardoises ou en tuiles mécaniques,
- et pour les bâtiments spécifiés aux articles UB.11.5 et UB.11.10.

11.3.1.7. Les tuiles mécaniques de types méridionales ou similaires sont proscrites. En outre, les tuiles employées sur les toitures doivent être impérativement pigeonnées sur les parties visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.3.1.8. Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour des projets de faible largeur, inférieure à 5,00 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments déjà existants ou en cas de rénovation, changement d'affection, de destination ou de sinistre.

11.3.1.9. En cas de toiture-terrasse, il est demandé à ce qu'elles soient bien intégrées dans l'architecture du bâtiment. Pour les volumes situés en bordure de voie publique, l'acrotère doit être de 0,50 mètre de large minimum et être couvert par des tuiles pigeonnées respectant la pente de 28 à 35% avec un rampant donnant vers l'extérieur de la toiture-terrasse (cf. **figure 19**) ou avec des matériaux d'aspect et de teinte type fer forgé (sans toutefois être pleins).



pente entre 28% et 35% avec 2 rangées de tuiles minimum

figure 19

11.3.1.10. Les croupes ne sont autorisées que si elles sont justi iées par des raisons techniques ou d'alignement par rapport à la voie et liées à l'écoulement des eaux pluviales ou par nécessité de préserver l'unité architecturale de la construction dans le cas d'une intervention sur une construction existante dont la toiture se caractérise par la présence d'une ou plusieurs croupes.

11.3.1.11. Les noues ne sont autorisées que si elles sont justifiées par des raisons techniques. Elles doivent être limitées en nombre.

11.3.1.12. L'utilisation de gouttières est autorisée à la condition de s'intégrer à l'environnement architectural et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels. Elles ne doivent pas être en rupture avec la tonalité principale de la construction ; Si visibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, l'utilisation de matériaux de teinte brillante ou réfléchissante, foncée telles que noire ou anthracite est interdite.

11.3.1.13. Les dalles nantaises sont proscrites sur voie.

11.3.1.14. L'axe de la rive d'égout de toiture sur les murs de façade en bordure de voie doit respecter le principe d'horizontalité (cf. **figure 20**).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

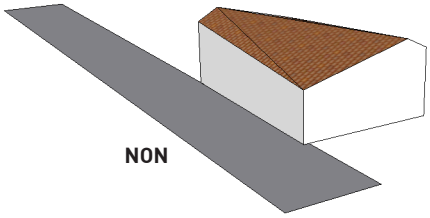


figure 20

11.3.1.15. Toutefois, une dérogation aux règles précédentes pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- les extensions mesurées (accolées au bâtiment principal) pourront être réalisées en respectant la même ligne de faîtage ;
- ou en cas de reconstruction, dans un volume identique, ou d'agrandissement de constructions réalisées à l'origine en ardoises ou en tuiles mécaniques ou pour les bâtiments initialement à plus faible pente, ou plus forte pente ;
- ou pour des raisons architecturales et urbaines, la réalisation du faîtage ou la ligne d'égout de toiture parallèlement à la voie, ou dans la séquence de voie pourra être imposée ou autorisée.
- ou lorsque la construction jouxte un élément inventorié comme patrimoine remarquable au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

11.3.2. CHEMINÉES

11.3.2.1. Les souches de cheminées doivent obligatoirement être rattachées au faîtage de l'habitation, être rectangulaires et non massives (cf. **figure 21**). Leur enduit doit être identique à celui employé pour les façades de la maison

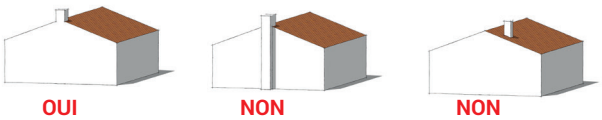


figure 21

11.3.2.2. Leur implantation en pignon est recommandée. Dans ce cas, ni la souche, ni le conduit ne doivent former de saillie par rapport au pignon (cf. **figure 21**).

11.3.2.3. Tout couronnement est proscrit, excepté en cas de rénovation.

11.3.2.4. Dans le cas de cheminées à destination de petits volumes (patio, préau, …), des règles différentes peuvent être acceptées sous condition qu'elles soient motivées dans le cadre d'une composition architecturale. Ainsi, les souches de cheminée doivent être intégrées sur les rampants de toiture.

11.4. PRÉAUX

Préau : élément de liaison d'un édifice avec l'extérieur, en général couvert et ouvert sur au moins un des côtés

11.4.1. Les préaux doivent être réalisés avec simplicité et sobriété. Ils devront ainsi être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale ou, à défaut, en pierre de pays.

11.4.2. La dimension des préaux doit être de taille mesurée vis-à-vis de la construction principale, sans dépasser la hauteur du volume principal. La hauteur des préaux est limitée à 3,20 m à la rive d'égout (cf. garage).

11.4.3. La toiture du préau doit être soutenue par des murs ou poteaux réalisés en maçonnerie. Les poteaux peuvent éventuellement être en bois peints, la façade arrière et l'un des murs pignon minimum doivent être fermés : murs plein ou avec une ouverture (fenêtre ou porte).

11.4.4. Le coté ouvert ne doit pas présenter de ferme apparente.

11.4.5. Les jambettes (nommées également « jambes de force ») sont interdites.

11.4.6. En cas d'ouverture en pignon, tout percement doit respecter les dimensions traditionnelles, plus hautes que larges en évitant la mise en œuvre d'ouverture de type meurtrière (très étroite).

11.4.7. Un retour maçonné de 50 cm minimum est imposé sur toutes les façades, à l'exception des constructions dont le côté est accolé à un autre volume existant ou à créer.

11.4.8. Les retours de pignon ouverts doivent avoir le linteau ou la poutre de niveau.

11.5. VÉRANDAS ET ATELIERS

11.5.1. VÉRANDAS

11.5.1.1. Les vérandas sont autorisées que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.5.1.2. Les vérandas :

- doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement architectural,
- et ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée ou de plain-pied ;
- et doivent obligatoirement être implantés dans la continuité (accolés) de la construction principale existante ou à créer.

11.5.2. ATELIERS

11.5.2.1. Les ateliers :

- doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement architectural,
- et ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée et de plain-pied ;
- et doivent obligatoirement être implantés dans la continuité (accolés) de la construction principale existante ou à créer

11.5.2.2. Cependant, les ateliers peuvent être indépendamment implantés en limites séparatives dans les conditions suivantes :

- le mur de limite doit être maçonné en enduit peint d'aspect couleur blanche ou en pierre de pays ;
- et le rampant de toiture donnant sur le terrain voisin doit respecter le code civil.

11.5.2.3. Si une porte est placée en façade d'un atelier vitré, les éléments vitrés doivent être accolés à celle-ci (cf. **figure 16**).

11.5.2.4. Des éléments verticaux maçonnés ou en bois peints ou en fer en T doivent rythmer l'organisation des panneaux constitutifs.

11.5.2.5. Les pentes de toitures des vérandas accolées à un bâtiment existant pourront déroger à la règle des pentes de toitures (11.3.2.).

11.6. TERRASSES ET ESCALIERS EXTÉRIEURS

11.6.1. Les terrasses et escaliers extérieurs ne doivent pas être en porte à faux, mais construits sur un mur porteur formant, si besoin est, balustrade (cf. **figure 22**). Les terrasses et escaliers extérieurs doivent impérativement s'inscrire dans une hauteur inférieure à la hauteur à la rive d'égout de toiture du corps de bâtiment principal.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

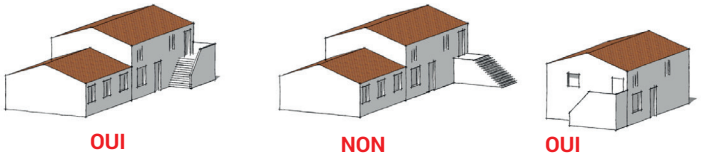


figure 22

11.6.2. Sauf incapacité technique ou architecturale, les garde-corps des escaliers extérieurs doivent obligatoirement être maçonnés dans une logique d'harmonie avec la façade. Les ouvrages situés en cour intérieure et/ou non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique peuvent ne pas être maçonnés.

11.6.3. Les garde-corps des balcons et des terrasses doivent présenter un aspect de couleur sombre avec des matériaux d'aspect et de teinte type fer forgé.

11.7. ABRIS DE JARDIN

11.7.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

11.7.1.1. Les abris de jardin, sont limités à une surface de 12 m² maximum d'emprise au sol, dans la limite d'un seul abri par unité foncière bâtie.

11.7.1.2. Les abris de jardin doivent être indépendants (non contigus) des bâtiments et s'intégrer dans le site dans lequel ils s'implantent.

11.7.1.3. Les abris de jardin doivent présenter une simplicité de forme et être installés de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Il sera demandé à ce que ceux-ci soient préférentiellement localisés en fond de parcelle.

11.7.1.4. La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres à l'égout de toiture.

11.7.2. MATÉRIAUX ET ASPECTS

11.7.2.1. La conception des abris de jardin doit s'inspirer de plusieurs modèles :

- en maçonnerie traditionnelle de pierres sèches. Ils doivent alors être couverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ;
- ou en parpaings enduits en harmonie avec la construction principale. Ils doivent également être couverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ;
- ou en construction bois, les abris doivent être recouverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ou de type shingle. On utilisera alors des techniques de bardage en planches organisées verticalement ou horizontalement pouvant être soit peintes (blanc, vert, …), soit teintées de couleurs sombres.

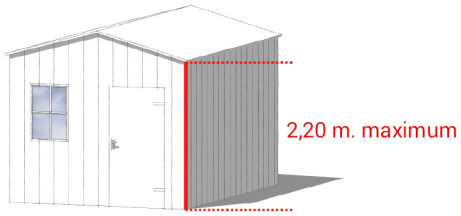


figure 23

11.7.2.2. La toiture ne doit pas être débordante de plus de 13 cm.

11.7.2.3. Tout débord de charpente, en pignon ou en façade, est proscrit.

11.7.2.4. Le faîtage doit être dans le sens de la plus grande longueur.

11.7.2.5. L'abri ne comportera au maximum que 3 ouvertures. Ces ouvertures doivent être plus hautes que larges.

11.7.2.6. Dans tous les cas cités ci-dessus, il pourra être admis en couverture l'utilisation partielle ou totale de dispositifs de type capteurs solaires dans la mesure où la conception de l'ensemble restera harmonieuse.

11.7.2.7. Tous les abris de jardin de type «chalet», ainsi que les abris métalliques ou en béton sont proscrits.

11.8. CLÔTURES ET PORTAILS

11.8.1. En bordure de voie, les clôtures doivent être minérales ou végétales et étudiées en fonction de l'espace environnant (cf. **annexe n°6.2**).

11.8.2. Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'harmoniser avec l'environnement naturel et bâti. Les piliers de portails doivent être maçonnés avec les mêmes matériaux et le même soin que la construction principale et/ou le mur de clôture.

11.8.3. Depuis l'espace public, les clôtures visibles en panneaux de ciments, en panneaux de bois, ou de type bâche sont proscrites. Les ganivelles sont proscrites en front de voie ouverte à la circulation publique.

11.8.4. La hauteur maximale des (clôtures, piliers et portail) ne doit pas excéder :

- 1,40 mètres maximum sur rue (elle sera cependant étudiée en fonction de l'espace environnant, et des hauteurs voisines) ;
- 1,80 mètres entre voisins dans le cas de clôtures minérales. Cette hauteur maximale est calculée à la verticale du projet vis-à-vis du terrain naturel. En cas de terrain en pente, le mur de clôture devra respecter ces hauteurs et donc avoir plusieurs décrochés. Ces décrochés devront être liés par des pans coupés (cf. **figure 26**) ;
- en cas de retour sur voie ouverte à la circulation, les murs de clôtures devront se poursuivre en retour des limites séparatives sur une longueur comprise entre 3,00 et 5,00 mètres (cf. **figure 24**).

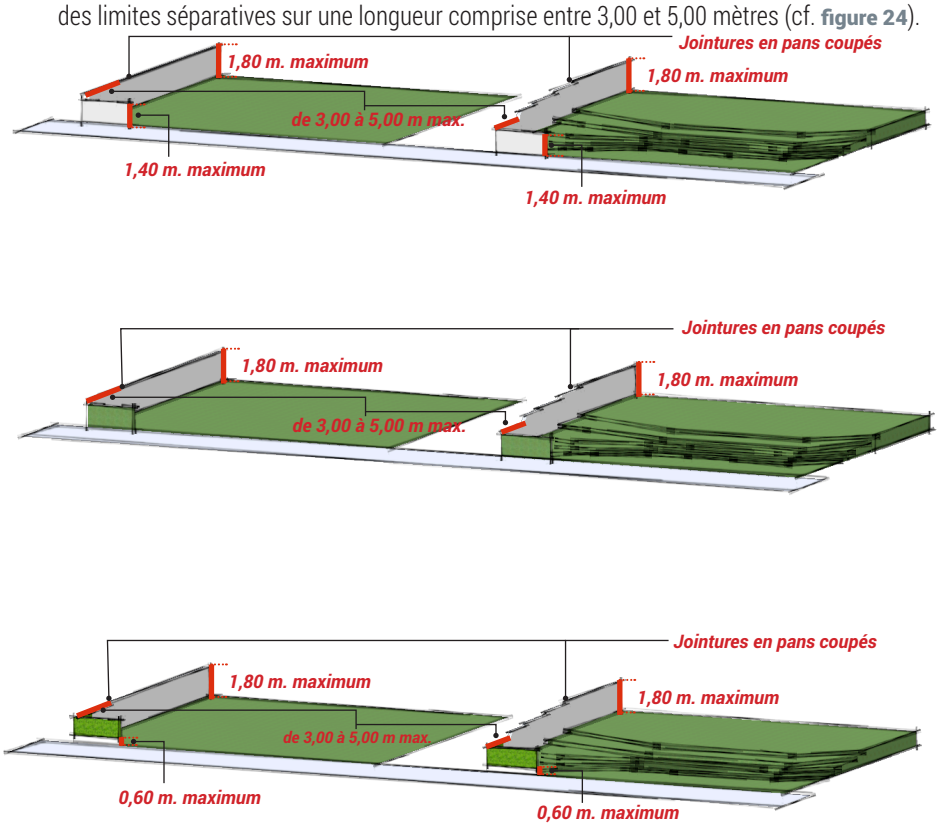


figure 24

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

- toutefois en agglomération, des hauteurs supérieures ou inférieures pourront être autorisées ou imposées en fonction de l'urbanisation environnante.

11.8.5. En cas de clôtures végétales avec un mur-bahut*, la hauteur maximale du mur-bahut ne doit pas excéder :
- 0,60 mètre maximum sur rue (elle sera étudiée en fonction de l'espace environnant et des hauteurs voisines) ;

11.8.6. Les clôtures doivent être uniformément enduites et peintes en blanc sur l'ensemble des faces, ou réalisées en pierre de pays.

11.8.7. En bordure de voie, les clôtures grillagées et les clôtures en brande sont proscrites à l'alignement. Elles pourront cependant être acceptées à l'intérieur de la propriété si une haie vive constitue la clôture en bordure de voie.

11.8.8. Les clôtures maçonnées lorsqu'elles sont autorisées, doivent se terminer en forme arrondie (finition de type enduit) ou en pierre plate de Pays. La finition en tuile ne peut être acceptée que dans le cadre de murets en double renformi.

11.8.9. Les portails doivent être simples, réalisés en bois ou aspect bois, constitués de lames verticales.

11.9. DEVANTURES COMMERCIALES

11.9.1. ASPECT

11.9.1.1. Les devantures commerciales doivent respecter le volume et l'architecture de la construction dans laquelle elles sont intégrées en privilégiant la sobriété. Aussi, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que l'aspect des devantures commerciales ne doit pas créer de nouveau style architectural, ni d'impact visuel remettant en question l'aspect architectural du bâtiment les accueillant.

11.9.1.2. Les devantures commerciales doivent être composées harmonieusement avec les ouvertures en étage quand le bâtiment en comporte. L'alignement avec les axes d'ouvertures sur façade doit être respecté.

11.9.1.3. Les devantures commerciales doivent conserver les parties de maçonnerie latérales pour préserver la lecture d'ensemble du bâti posé sur le sol et non avoir un étage « en lévitation » sur un rez-de-chaussée commercial.

11.9.1.4. Les « casquettes » pour toutes les ouvertures sont proscrites comme toute autre fantaisie.

11.9.2. MATÉRIAUX

11.9.2.1. Sont interdits tout échantillonnage, tout matériau plastique brillant ainsi que tout matériau criard.

11.9.3. BANNES, STORES BANNES À USAGE COMMERCIAL

11.9.3.1. Seules les bannes et stores bannes sont autorisées ; ils doivent être intégrés dans la composition de la façade et ne pas constituer un ensemble fermé en parois latérales ni même en façade.

11.10. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

11.10.1. D'une façon générale, l'installation de ce type d'équipements est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

11.10.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

11.10.3. Les locaux et installations techniques listés ci-après doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant :
- les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs ;

- les climatiseurs devront être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement. Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  – soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  – soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue ;
- Les citernes de fuel ne doivent pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.10.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) :

- les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout (agoyeaux), et les rives si typiques à l'île d'Yeu.
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque (panneaux, tuiles, chauffe-eau, chauffages solaires ...) ou tout autre type de matériaux ou équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragé à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.
- les éléments thermodynamiques (pompes à chaleur, chauffe-eau thermo-dynamiques, etc…) ne doivent pas être installés de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction.

11.10.5. Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) :

- les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout (agoyeaux), et les rives si typiques à l'île d'Yeu.
- tous les dispositifs de collecte des eaux pluviales. Le cas échéant, ils devront s'intégrer à la toiture par des gouttières, des chéneaux encastrés, des corniches moulurées (ou non) en référence à l'architecture locale, ou des dalles nantaises. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les pans de murs non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
- les citernes de récupération d'eau ne doivent pas être installées de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être intégrées, dans la mesure du possible , à la construction.

11.10.6. Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est fortement conseillé de mettre en place des dispositifs de récupération d'eaux pluviales enterrés.

ARTICLE UB12.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

12.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les manoeuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- longueur : 4,80 m minimum,
- largeur : 2,40 m minimum.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

12.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

12.1.3. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement (sur terrain non bâti ou dans un garage existant seul) qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places de stationnement.

12.1.4. Lorsque le pétitionnaire ne peut (configuration technique, configuration de la parcelle, destruction/reconstruction d'un bâtiment) lui-même aux obligations imposées par le présent article, il pourra être exonéré des obligations liées au stationnement.

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

12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'HABITAT

12.2.1. Sauf incapacité technique dûment justifiée, il est exigé pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher échue, avec un maximum de 2 places par logement.

Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 60 m² de surface de plancher échue, pour une construction de 65 m² de surface de plancher, le calcul de la tranche échue impose la réalisation d'une seule place.

12.2.2. Le précédent alinéa n'est pas applicable pour les adjonctions, les extensions et les créations de moins de 60 m² de surface de plancher pour les superficies existantes à la date d'approbation du document.

12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION DE BUREAUX ET DE SERVICES

12.3.1. Non réglementé.

12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION DE COMMERCES

12.4.1. Non réglementé.

12.5. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET DE RESTAURATION

12.5.1. Non réglementé.

12.6. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'ATELIERS ET D'ENTREPÔTS LIÉS À UNE ACTIVITÉ COMMERCIALE OU ARTISANALE

12.6.1. Non réglementé.

12.7. AIRES DE LIVRAISON

12.7.1. Non réglementé..

12.8. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À DESTINATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

12.8.1. Non réglementé

12.9. STATIONNEMENT DES CYCLES

12.9.1. Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum 2 m² pour 80 m² de surface plancher.

ARTICLE UB13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

13.1.1. Nonobstant les dispositions du présent article, 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.

13.2. OBLIGATION DE PLANTER

13.2.1. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :

- en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain ;
- lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

13.2.2. Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 15% de leur surface.

13.2.3. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

13.2.4. En cas de lotissements ou groupes d'habitations de plus de 10 logements, des espaces collectifs et l'aménagement d'espaces libres de 10% minimum de la surface totale du terrain seront exigés.

13.2.5. Les aires de stationnement à l'air libre doivent avoir un aspect paysager et être plantés à raison d'1 arbre pour 50 m² de surface destinée au stationnement.

13.2.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et les arbustes devront être principalement d'essence locale.

13.3. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.3.2. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

13.4. ARBRES PONCTUELS, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET MASSIFS BOISÉS À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

13.4.1. Les éléments d'intérêt paysager localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

13.4.2. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

13.5. CÔNES DE VUE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

13.5.1. Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public.

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UB14.
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1. Non réglementé

ARTICLE UB15.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Article L.128-1 : Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit résultant du plan local d'urbanisme dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

15.2. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

15.3. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et à ne pas présenter de nuisances.

15.4. Les dispositifs solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

15.5. La RT 2012, qui a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m^2 an) en moyenne, est applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs depuis le 1er janvier 2013.

ARTICLE UB16.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

16.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Zone UC

Caractéristiques de la zone UC

La zone UC correspond aux secteurs urbanisés en limite du tissu urbain aggloméré composé essentiellement d'habitations plus ou moins regroupées et dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des nouvelles constructions.

La zone UC se distingue par un secteur particulier, le secteur UCa, dans lequel des règles particulières de volumétrie sont apportées.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et les risques technologiques marquant le territoire de L'Île d'Yeu et notamment :

- Les risques météorologiques, sismiques et les feux de forêt ;
- Les risques liés aux inondations d'origines terrestre et marine ainsi qu'aux risques liés à l'érosion littorale ;
- Les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ,
- Les nuisances de toute nature.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Rappel : Toutes constructions nouvelles de logements, réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale.

Nota : le règlement écrit est accompagné de croquis illustratifs afin d'aider les pétitionnaires dans leur démarche. Ces derniers ne doivent pas être considérés comme exhaustifs.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC1.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1.1. Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

1.1.2. L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalues à leur protection. Par principe, la démolition de ces bâtiments est interdite sauf en cas d'application de la législation relatives aux édifices menaçant ruine. Par exception la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.

1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.2.1. Les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

1.2.2. Les constructions destinées à une activité agricole ou industrielle.

1.2.3. Les constructions à usage de dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et directement liées à son exploitation.

1.2.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UC.2.

1.2.5. L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

1.2.6. Le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée.

1.2.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2.8. Les groupes de garage collectifs hormis ceux autorisés au 2.1.7.

1.2.9. Les locaux de stockages non liés aux activités autorisées et non attenants.

1.2.10. Les garages individuels sur terrain nu hormis ceux prévus à l'article 12.1.3.

1.2.11. Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UC.2.

1.2.12. Les constructions nouvelles de logements, réalisées à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UC2.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages.
- Toutes les constructions et installations nouvelles qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (présent article), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles 3 à 16 du présent règlement.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UC

2.1.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,…) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

2.1.3. Les abris de jardins dans les conditions précisées à l'article UC.11.7. du présent règlement.

2.1.4. L'extension, les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics et ou d'intérêt collectif.

2.1.5. La superficie cumulée des garages ne doit pas excéder, sur une même unité foncière, une emprise au sol de 50 m^2 maximum.

2.1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, notamment dans le cadre de l'amélioration de la sécurité ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

2.1.7. Les groupes de garages collectifs :

- pour les opérations groupées à vocation d'habitat (lotissement par exemple) ;
- ou s'ils sont en lien avec une activité commerciale existante à la date d'approbation du PLU.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UC3. ACCÈS ET VOIRIE

Définition accès :
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

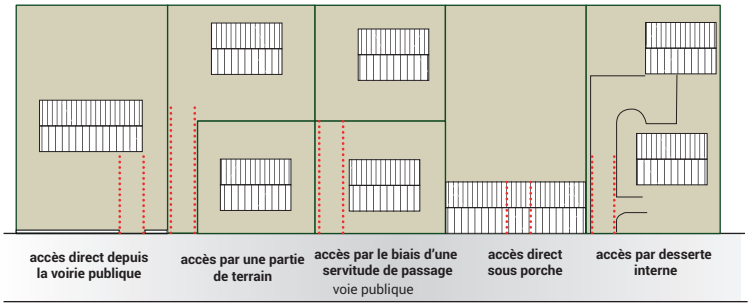


figure 1

3.1. PRINCIPES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. ACCÈS

3.2.1. Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2.2. L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante. Cet accès, s'il est destiné à desservir plus de 2 logements, devra être d'une largeur minimum de 4.00 mètres libre de tout obstacle.

3.2.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Par ailleurs, le nombre d'accès est limité à un par voie.

3.2.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

3.3. VOIRIE

3.3.1. Les voiries de desserte, qu'elles soient privées ou publiques, existantes ou à créer, doivent être adaptées à l'opération quant à leur tracé, leur largeur et leur structure. Elles doivent être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ou privée. Elles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3.2. Les voiries doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements sur les voies adjacentes.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UC4.
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire et qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

4.1.2. Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. EAUX USÉES DOMESTIQUES

4.2.1.1. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.

4.2.1.2. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4.2.1.3. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.1.4. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

4.2.2. EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

4.2.2.1. Les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public d'assainissement compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement pourra être imposée suivant les caractéristiques des eaux rejetées).

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.

4.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.

4.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. La mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sera privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

4.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

4.3.5. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Pour les autres installations, ouvrages, travaux et aménagement conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 20% de celle existante à la date d'approbation du PLU devront respecter un débit de fuite maximal de 5 litres/seconde/ hectare pour une pluie d'occurrence décennale (conformément au zonage d'assainissement pluvial). Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.

4.3.6. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC, ...)

4.4.1. Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution, etc... doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE UC5.
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1.1. Non réglementé.

ARTICLE UC6.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. DÉFINITIONS

Le terme « alignement », au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine. Ainsi, les limites de voies privées existantes avant la réalisation des travaux de construction et les limites de voies projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble sont assimilées aux voies publiques ;
- et la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue de l'élargissement d'un carrefour ou d'une voirie.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

6.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être réalisées :

- soit partiellement à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- soit en retrait de cet alignement ou de la limite qui s'y substitue (cf. **figure 2**).

6.2.2. Afin de respecter l'habitat traditionnel et prévoir, le cas échéant, des divisions ultérieures de parcelles, les

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

constructions doivent être édifiées avec un volume sur rue en façade ou partie, présentant des abouts de tuiles parallèles à la voie ou à la séquence de la voie principale. En outre, les prescriptions édictées aux alinéas 6.2.1. et 6.2.2. ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nouvelles édifiées au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (cf. **figure 2**). De même, lorsque sur une unité foncière une construction existante présente des abouts de tuiles parallèle à la voie, une nouvelle construction présentant un mur pignon parallèle à la voie est autorisée dans la bande des 20 mètres.

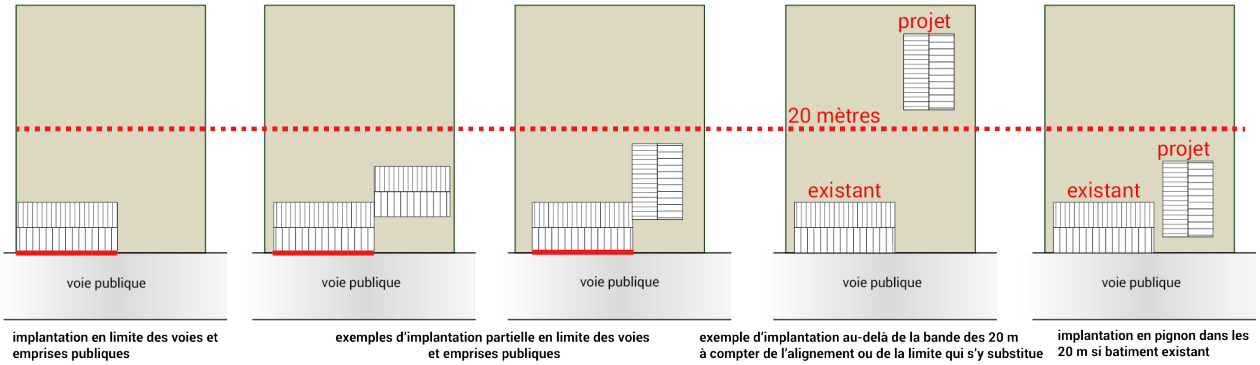


figure 2

6.2.3. En cas de faible largeur du terrain, il peut être admis une implantation en pignon de la construction principale seulement si celle-ci est associée à un volume mono-pente comportant des abouts de tuiles sur voie. Ce volume mono-pente ne devra pas dépasser 3,20 mètres à la rive d'égout (cf. **figure 3**).

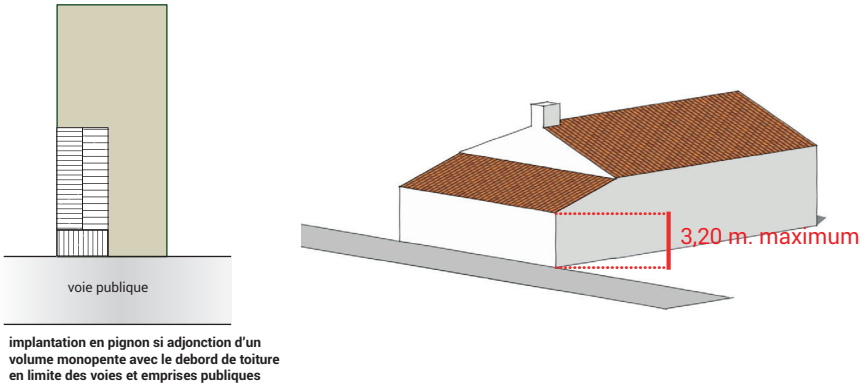


figure 3

6.2.4. À l'alignement des voies, des volumes mono-pente en pignon peuvent être créés à condition que ceux-ci ne dépassent pas 2,30 mètres à la rive d'égout et dans une proportion de 4,00 mètres de large maximum. En sus, ces volumes doivent être accolés sur une limite séparative sans que cela ne puisse porter atteinte aux règles de sécurité et à l'architecture environnante (cf. **figure 4**).

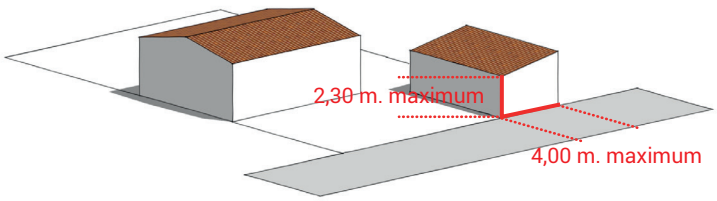


figure 4

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

6.3. CAS PARTICULIER

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état située en retrait sous réserve qu'elle présente une unité architecturale ;
- ou lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
- ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées (un enrochement, un câble, passage ou accès, arbres, …) ;
- ou, lorsque cela le permet, d'améliorer les conditions de sécurité routière (piétonne ou automobile). Un recul au droit du garage ou du portail pourra notamment être exigé (il sera notamment de 5,00 mètres minimum au droit de l'accès au garage) ;
- ou en cas de rénovation, de changement d'affectation ou de destination de bâti existant ;
- ou pour respecter l'homogénéité architecturales et urbaine d'une séquence de voie ;
- ou pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions, les rénovations, les changements de destination sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.

6.4. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

6.4.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie.

6.5. CAS DES CONSTRUCTIONS SITUÉES À L'ANGLE DE DEUX VOIES OU PLUS

6.5.1. Le bâtiment principal doit être implanté dans le respect des règles précédentes d'une des voies bordant le terrain. Pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie de la rue, le choix de la voie pourra être imposé.

ARTICLE UC7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UC SUR UNE PROFONDEUR DE 20 MÈTRES À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

7.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives (cf. **figure 5**) ;
- soit en retrait. Dans ce cas, les constructions doivent être édifiées avec un recul tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation, mesurée au point le plus haut de la construction (D=H/2). (cf. **figure 5**).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

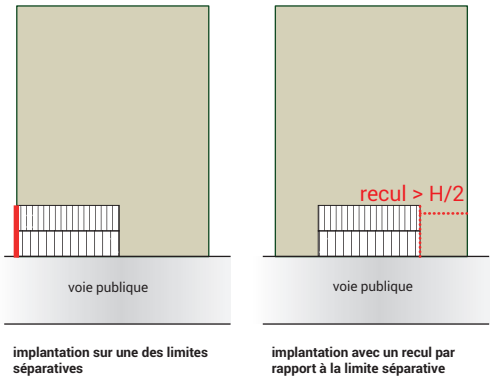


figure 5

7.1.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsque la limite séparative est constituée d'un fossé ou busage indiqué sur le plan des informations et des obligations diverses annexé au PLU, une implantation à 1,50 mètres minimum (en cas de fossé ou busage secondaire) et à 2,00 mètres minimum (en cas de fossé ou busage primaire), à compter du bord du fossé ou busage est demandée. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite ;
- ou lorsque la limite séparative est constituée d'un élément remarquable inventorié au titre du patrimoine remarquable conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme ;
- ou lorsqu'une distance supérieure est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- ou en cas de rénovation, de changement d'affectation ou de destination de bâti existant ;
- ou pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions, les rénovations, les changements de destination sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.

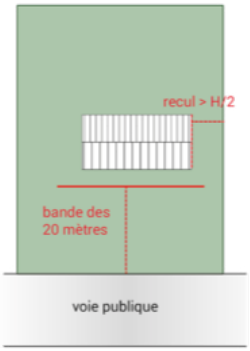
Les prescriptions édictées au deuxième alinéa de l'article 7.1.1. ne sont pas imposé lorsque la configuration de la parcelle ou des bâtiments existants ne permettent pas de répondre aux dispositions précédentes.

7.1.3. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives calculé par rapport la paroi du bassin.

7.2. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UC, AU-DELÀ D'UNE PROFONDEUR DE 20 MÈTRES À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

7.2.1. Les constructions et installations nouvelles devront être édifiées avec un recul tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation, mesurée au point le plus haut de la construction (D=H/2) (cf. **figure 6**).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol



implantation avec un retrait de D=H/2 min.
au delà de la bande des 20 mètres

figure 6

7.2.2. Toutefois, les constructions et installations peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur mesurée au droit de ces limites est de 2,80 mètres maximum à la rive d'égout de toiture pour les toitures à pentes ;
- si la hauteur mesurée au droit de ces limites est de 3,20 mètres au faîtage dans le cas d'un bâtiment mono pente (avec faîtage en limite), la longueur maximale acceptée est de 20 mètres linéaires (cumul des longueurs sur l'unité foncière). Les volumes d'une longueur supérieure à 10 mètres, doivent respecter au moins un ou plusieurs décrochements (de ce même faîtage) tout en restant fidèle à l'article UC.11.2 ;
- si le pignon est en limite, seules les hauteurs d'égout de toiture sont prises en compte et donc limités à 2,80 m ;
- si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état située sur la propriété voisine en ne dépassant pas les volumes de ce bâtiment ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

7.2.3. En sus des prescriptions édictées aux articles 7.2.1. et 7.2.2., toute construction ou installation nouvelles (bâti, annexe, mur et muret), en limites séparatives, est interdite à moins de 1,50 mètre du bord des fossés secondaires et à moins de 2,00 mètres du bord des fossés primaires. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite sauf si elle s'appuie sur des éléments bâtis existants (murs, bâtiments existants notamment) à la date d'approbation du document ne respectant pas la règle sans aggraver ce non-respect.

7.2.4. Les dispositions 7.2.1. à 7.2.4. ne s'opposent pas pour les cas de reconstruction à l'identique, de rénovation ou de changement de destination d'une construction ou installation existante.

7.3. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

7.3.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie.

ARTICLE UC8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Non réglementé.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UC9.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. DÉFINITIONS

9.1.1. Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol : elle correspond à la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur un terrain : elle correspond à la « projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » (cf. **figure 7**).

9.1.2. La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

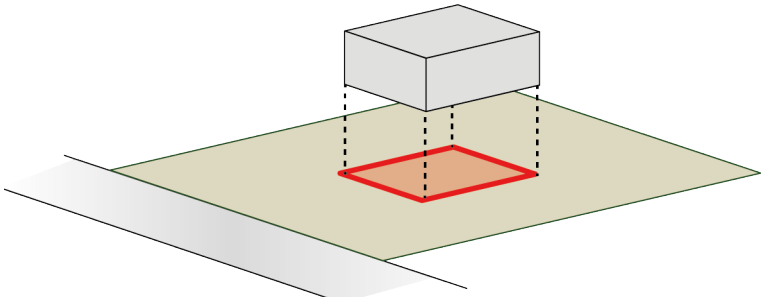


figure 7

9.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

9.2.1. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50% maximum de la superficie du terrain.

ARTICLE UC10.
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

10.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point haut de la construction (cf. **figure 8**) :
  - à l'égout de toiture pour les toitures à pente ;
  - à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse, dans les conditions définies à l'article UC.11.

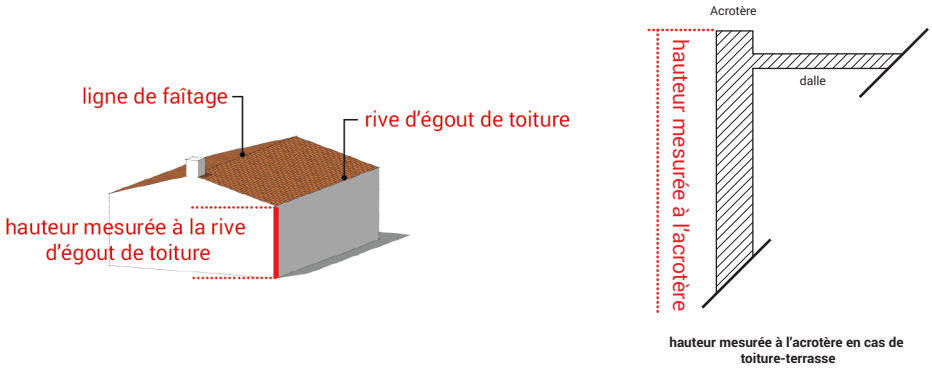


figure 8

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

10.1.2. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édicules techniques suivants :

- les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses les garde-corps, édicules d'accès, cheminées, dispositifs d'aération et de climatisation.

10.1.3.

Dans le cas de terrain en pente, les façades des constructions sont divisées en sections de 20,00 mètres maximum. La hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel de l'implantation du bâti. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 20,00 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade (cf. **figure 9**).

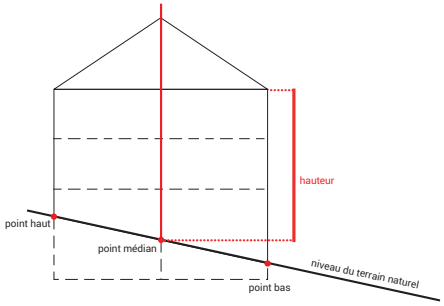


figure 9

10.1.4. Toutefois, le dépassement des hauteurs réglementées pourra être autorisé :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, de rénovation, changement de destination, ou de réhabilitation jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à l'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm.
- nonobstant, en cas de rehausse sur des bâtiments ayant une corniche, cette dernière devra être conservée avec des proportions convenables et garder un style mouluré à l'ancienne.

10.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA ZONE UC, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR UCa

10.2.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :

- 5,10 mètres à l'égout de toiture pour les constructions comportant un étage partiel (soit un niveau R+1/2) ;
- 3,70 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse (soit un niveau R)
- 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit niveau R) ;
- 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2..

En cas de toiture à pente, toutes les toitures des constructions doivent avoir le faîtage parallèle au plus grand côté de chaque volume de toiture, à l'exception des cas précisés au point 11.3.1.1.

10.2.2. Dans toute la zone UC, la hauteur des annexes doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale y compris les volumes monopentes autorisés 6.2.6. et 6.2.7.

10.2.3. En cas d'étage, la différence de hauteur entre l'égout de toiture de l'étage et du rez-de-chaussée, ou la rive d'un volume adjacent, doit être de 2,20 mètres maximum. Cette règle s'applique uniquement pour les volumes bâtis sur le même axe et aligné. Elle ne concerne pas les volumes perpendiculaires à l'étage (sur la même unité foncière) (cf. **figure 10**).

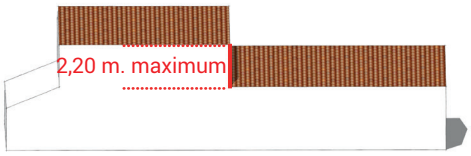


figure 10

10.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UCa

10.3.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :

- 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les toits à pente (soit un niveau R) ;
- 3,00 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (soit un niveau R).

10.4. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

10.4.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, …).

ARTICLE UC11.
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1.1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

11.1.2. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

11.1.3. L'aspect extérieur des constructions et de leurs abords doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier des ensembles bâtis homogènes dans lesquels elles se situent ainsi que des spécificités des constructions et des éléments de paysages avoisinants.

11.1.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

11.1.5. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.

11.1.6. Les dispositions de l'article UC.11 ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.2. ASPECT GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS

11.2.1. VOLUMES

11.2.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

11.2.1.2. Toute construction et installation nouvelle doit respecter la simplicité et la sobriété.

11.2.1.3. La largeur maximale des pignons simples est fixée à 9,00 mètres par volume. En cas de pignon en décroché,

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

cette règle de largeur maximale sera également imposée (cf. **figure 11**). Le recouvrement des volumes ne doit pas être inférieur au 1/4 de chacun d'eux.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de changement de destination, d'affectation, de rénovation de bâti existant ;
- ou pour les commerces, hôtels et activités artisanales.

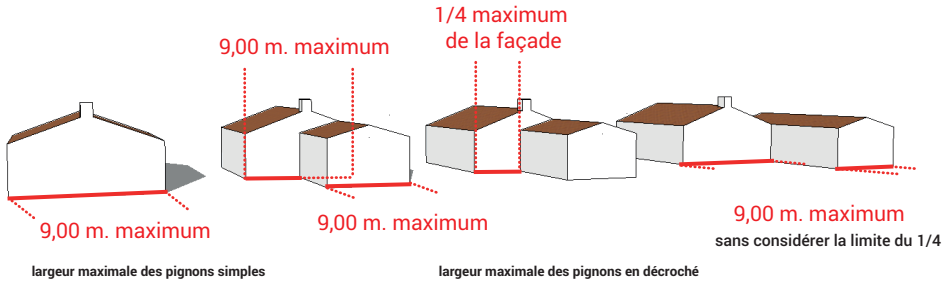


figure 11

11.2.1.4. En cas de partie de construction en décroché par rapport au corps du bâtiment principal, la différence entre les deux parties ne doit pas être inférieure à 1,00 mètre (cf. **figure 12**).

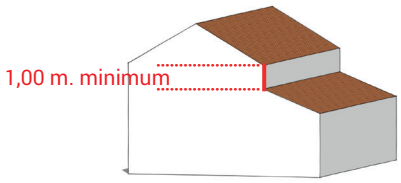


figure 12

11.2.1.5. Les toitures terrasse doivent être intégrées dans le volume général du bâtiment.

11.2.1.6. En cas d'étage, sur l'extrémité du bâtiment le supportant, le mur-pignon dépourvu de construction adjacente est proscrit. Toutefois, il pourra être accepté qu'avec un volume « en retour » ou un escalier extérieur conforme à l'article UC.11.6. Cette règle ne s'applique pas si l'étage est implanté en limite (cf. **figure 13**). Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhausse d'un étage existant.

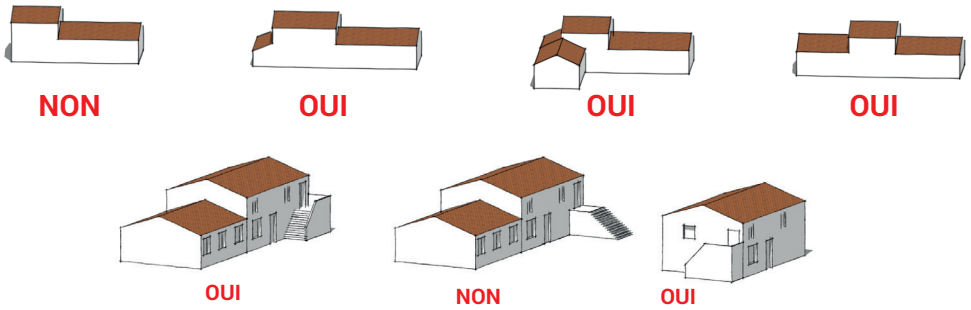


figure 13

11.2.1.8. Pour les bâtiments annexes à usage d'habitation, accolés ou non corps de bâtiment principal, tels que les garages et les annexes, doivent se distinguer par une hauteur maximale de 3,20 m à la rive d'égout. En outre, ils doivent être de taille limitée et de plain-pied.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.2.2. MURS ET FAÇADES

11.2.2.1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings, bois,…) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble existant.

11.2.2.2. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

11.2.2.3. Pour les volumes bâtis, les murs doivent être enduits uniformément et peints en teinte de couleur blanche sauf :
- certains éléments ponctuels tels que soubassements (dans la limite de 50 cm maximum de hauteur) ou encadrements (obligatoirement compris entre 15 à 20 cm de large) qui pourront être marqués par une sur-épaisseur et être peints d'une couleur différente ;
- quelques façades, pignons ou éléments ponctuels qui pourront être revêtus de pierres de pays (schiste ocre).

11.2.2.4. Les murs en pierre de Pays sont autorisés en façade pour les petits volumes et annexes (les pierres d'autres natures sont interdites et a fortiori les imitations de pierre).
Cependant une utilisation plus importante pourra être envisagée en fonction de la séquence de rue.

11.2.2.5. Pour un usage particulier, les bannes et stores bannes ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique et doivent être intégrés dans la composition de la façade.

11.2.2.6. Les linteaux d'ouverture peuvent être habillés en pierre de Pays. Ils devront respecter l'architecture locale.

11.2.3. OUVERTURES ET MENUISERIES EXTÉRIEURES

A°- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.2.3.1. Le percement d'ouverture dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

11.2.3.2. Les linteaux doivent être alignés entre eux pour chaque façade.

11.2.3.3. Le type d'ouvertures en «œil de bœuf» est proscrit. Les ouvertures en arc délardé sont proscrites à l'étage.

11.2.3.4. La hauteur maximum entre l'égout de toiture et le haut du linteau doit être comprise entre :
- 0,20 et 0,80 mètre en l'absence de corniche ;
- 0,20 et 0,90 mètre quand il y a corniche.

11.2.3.5. L'utilisation de briques de verre est interdite.

11.2.3.6. Les appuis de fenêtre ne doivent pas être débordants sauf s'ils sont moulurés à l'ancienne.

11.2.3.7. Les tableaux d'ouvertures ne doivent pas avoir de profondeur maçonnée inférieure à 15 cm.

11.2.3.8. L'utilisation de la couleur noire est interdite pour les ouvertures.

11.2.3.9. Les ouvertures de style «chien assis» sont autorisés sur les bâtiments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

11.2.3.10. Les ouvertures et les lucarnes sont interdites sur les rampants de toitures sauf si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Elles seront intégrées dans l'épaisseur du toit.

11.2.3.11. La conception des portes de garage doit être en lames verticales si celles-ci sont ouvrantes à la française.

B°- CAS DES OUVERTURES VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

<u>LES OUVERTURES SUR FAÇADE :</u>

11.2.3.12. Pour tout projet, sur les pans visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique, il y aura lieu de conserver

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

le principe d'ordonnancement et de composition verticale (cf. **figure 14**) à l'exception des portes de garage. Les ouvertures des étages supérieurs doivent être, soit axées sur les ouvertures des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux s'ils existent. Sur chaque niveau, les ouvertures doivent être alignés au niveau des linteaux dans une perspective horizontale.

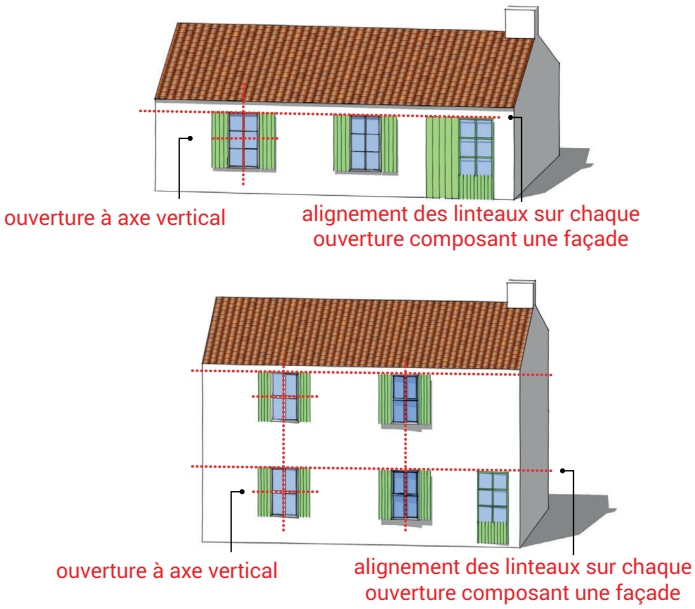


figure 14

11.2.3.13. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales, les carreaux plus hauts que larges. Toute ouverture de type « meurtrière » est interdite si visible depuis la voie ouverte à la circulation publique.

11.2.3.14. Les ouvertures doivent être principalement situées sur les façades. Pour les façades du bâtiment principal sur voie publique, 1 ouverture minimum est obligatoire.

11.2.3.15. Depuis la voirie ouverte à la circulation publique, les ouvertures sont composées de «petits bois». Elles doivent présenter un maximum de quatre carreaux verticaux par vantail pour les fenêtres et de six carreaux verticaux par vantail pour les portes et portes-fenêtre avec un panneau bas de 40 cm minimum, à l'exception des ouvertures de type ateliers vitrés.

11.2.3.16. En cas d'ouverture style atelier vitré, cette dernière doit obligatoirement être accolé à une porte (les trumeaux sont interdits). (cf. **figure 15**)

figure 15

11.2.3.17. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux avec les autres ouvertures du même volume.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

LES OUVERTURES SUR PIGNON :

11.2.3.18. Les murs pignons peuvent être aveugles ou non.

11.2.3.19. Les ouvertures en pignon doivent être limitées en nombre et en dimension. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales, dans une proportion plus haute que large. A l'exception des portes de garages, et baies de type atelier. Les ouvertures de type « meurtrières » sont interdites. Les fenêtres en pignon doivent être suffisamment désaxées par rapport à l'axe du faîtage. En cas d'étage, deux fenêtres maximum par pignon de l'étage sont acceptées, à condition que leur taille respective soit différenciée. Elle devra, elle aussi, être correctement désaxée par rapport au faîtage et d'une taille limitée et proportionnée. Une porte desservant un escalier extérieur ou une terrasse sera également autorisée.

11.2.3.20. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux avec les autres ouvertures du même volume.

C°- CAS DES OUVERTURES NON VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

11.2.3.21. Le percement d'ouverture sur une façade ou sur un pignon doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

11.2.3.22. Les baies de grande largeur sont autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux.

11.2.3.23. Si les baies de grande largeur ne sont pas rattachées au sol ou accolées à une porte, celles-ci sont limitées à une par bâtiment.

D°- MENUISERIES EXTÉRIEURES

11.2.3.24. Seuls les volets pleins et battants sont admis. Ils ne doivent pas comporter d'écharpe en Z mais être peints en tenant compte des couleurs utilisées dans la séquence de rue où s'inscrit le projet (l'utilisation du blanc, du noir, de teintes brillantes ou réfléchissantes et du bois aspect brut est interdit pour les volets) (cf. **figure 16**).

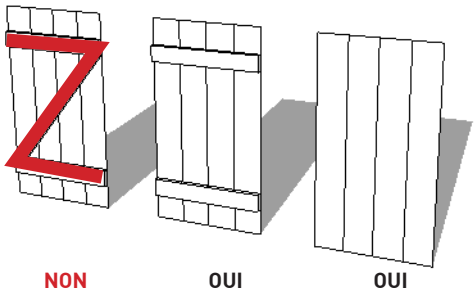


figure 16

11.2.3.25. Les pentures et les ferrures doivent avoir la même couleur que celle employée pour les volets.

11.2.3.26. L'emploi de volets roulants est proscrit à l'extérieur de la construction. Toutefois, l'emploi de volets roulants peut être accepté si les coffrets sont invisibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Le cas échéant, les ouvertures comportant des volants roulants doivent, elles aussi, obligatoirement être munies de volants pleins et battants.

11.2.3.27. Si visibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, l'ensemble des ouvertures devront obligatoirement être munies de volets. Ils devront être conformes aux dispositions des articles 11.2.3.24 et 11.2.3.25.

11.3. TOITURES - COUVERTURES - ÉLÉMENTS DE TOITURE

11.3.1. TOITURES- COUVERTURES

11.3.1.1. Toutes les toitures des constructions et installations nouvelles doivent avoir un faîtage parallèle au plus grand côté de chaque volume de toiture.
Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

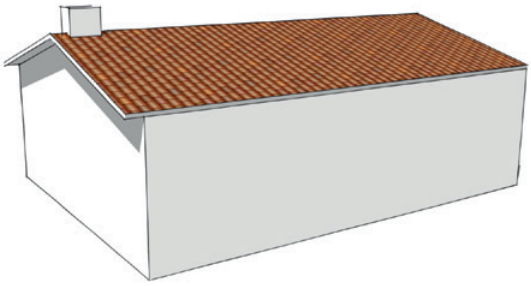
Section II - Conditions de l'utilisation du sol

- pour les petits volumes de transition ou de jonction,
- ou pour les parcelles dont la largeur est inférieure à 9,00 m ,
- ou en cas de changement de destination, d'affectation, de rénovation de bâti existant.

11.3.1.2. Les toitures à pente doivent être comprises entre 28 et 35%.
Cette prescription ne s'impose pas :

- pour les reconstructions dans un volume identique,
- ou en cas d'agrandissement de constructions réalisées initialement à plus forte ou plus faible pente sans dépasser l'existant,
- ou pour les bâtiments à usage commercial ou artisanal.

11.3.1.3. Tout débord de toiture sur les pignons (pignon-couvert) est proscrit (cf. **figure 18**).



NON

figure 18

11.3.1.4. Sur les murs de façade, seuls les débords de tuiles («agoyeaux») et les corniches moulurées à l'ancienne sont acceptés.

11.3.1.5. La couverture doit obligatoirement commencer par une tuile de courant à partir des pignons (cf. **figure 19**) correspondant au style architectural de l'île.

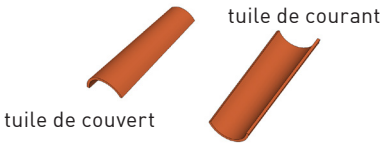


figure 19

11.3.1.6. Les couvertures doivent être réalisées en tuile de terre cuite demi-ronde de type canal avec des tons clairs et mêlés à l'exclusion de toute teinte brune ou sombre, permettant de réaliser des «agoyeaux» traditionnels à l'architecture de l'île. Sauf :

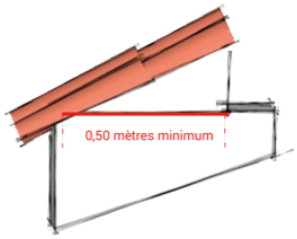
- en cas de reconstruction, dans un volume identique,
- ou d'agrandissement de constructions réalisées à l'origine en ardoises ou en tuiles mécaniques,
- et pour les bâtiments spécifiés aux articles UC.11.5 et UC.11.10.

11.3.1.7. Les tuiles mécaniques de types méridionales ou similaires sont proscrites. En outre, les tuiles employées sur les

toitures doivent être impérativement pigeonnées sur les parties visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.3.1.8. Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour des projets de faible largeur, inférieure à 5,00 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments déjà existants ou en cas de rénovation, changement d'affection, de destination ou de sinistre.

11.3.1.9. En cas de toiture-terrasse, il est demandé à ce qu'elles soient bien intégrées dans l'architecture du bâtiment. Pour les volumes situés en bordure de voie publique, l'acrotère doit être de 0,50 mètre de large minimum et être couvert par des tuiles pigeonnées respectant la pente de 28 à 35% avec un rampant donnant vers l'extérieur de la toiture-terrasse (cf. **figure 20**) ou avec des matériaux d'aspect et de teinte type fer forgé (sans toutefois être pleins).



pente entre 28% et 35% avec 2 rangées de tuiles minimum

figure 20

11.3.1.10. Les croupes ne sont autorisées que si elles sont justifiées par des raisons techniques ou d'alignement par rapport à la voie et liées à l'écoulement des eaux pluviales ou par nécessité de préserver l'unité architecturale de la construction dans le cas d'une intervention sur une construction existante dont la toiture se caractérise par la présence d'une ou plusieurs croupes.

11.3.1.11. Les noues ne sont autorisées que si elles sont justifiées par des raisons techniques. Elles doivent être limitées en nombre.

11.3.1.12. L'utilisation de gouttières est autorisée à la condition de s'intégrer à l'environnement architectural et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels.
Elles ne doivent pas être en rupture avec la tonalité principale de la construction ;
Si visibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, l'utilisation de matériaux de teinte brillante ou réfléchissante, foncée telles que noire ou anthracite est interdite.

11.3.1.13. Les dalles nantaises sont proscrites sur voie.

11.3.1.14. L'axe de la rive d'égout de toiture sur les murs de façade en bordure de voie doit respecter le principe d'horizontalité (cf. **figure 21**).

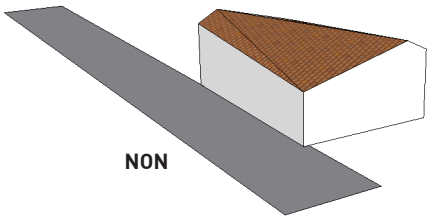


figure 21

11.3.1.15. Toutefois, une dérogation aux règles précédentes pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- les extensions mesurées (accolées au bâtiment principal) pourront être réalisées en respectant la même ligne de faîtage ;
- ou en cas de reconstruction, dans un volume identique, ou d'agrandissement de constructions réalisées à l'origine en ardoises ou en tuiles mécaniques ou pour les bâtiments initialement à plus faible pente, ou plus forte pente ;
- ou pour des raisons architecturales et urbaines, la réalisation du faîtage ou la ligne d'égout de toiture parallèlement à la voie, ou dans la séquence de voie pourra être imposée ou autorisée.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

- ou lorsque la construction jouxte un élément inventorié comme patrimoine remarquable au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

11.3.2. CHEMINÉES

11.3.2.1. Les souches de cheminées doivent obligatoirement être rattachées au faîtage de l'habitation, être rectangulaires et non massives (cf. **figure 22**). Leur enduit doit être identique à celui employé pour les façades de la maison

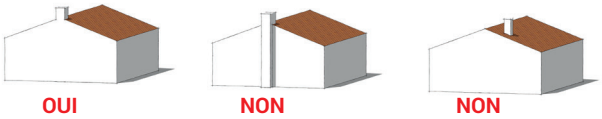


figure 22

11.3.2.2. Leur implantation en pignon est recommandée. Dans ce cas, ni la souche, ni le conduit ne doivent former de saillie par rapport au pignon (cf. **figure 22**).

11.3.2.3. Tout couronnement est proscrit, excepté en cas de rénovation.

11.3.2.4. Dans le cas de cheminées à destination de petits volumes (patio, préau, …), des règles différentes peuvent être acceptées sous condition qu'elles soient motivées dans le cadre d'une composition architecturale. Ainsi, les souches de cheminée doivent être intégrées sur les rampants de toiture.

11.4. PRÉAUX

Préau : élément de liaison d'un édifice avec l'extérieur, en général couvert et ouvert sur au moins un des côtés

11.4.1. Les préaux doivent être réalisés avec simplicité et sobriété. Ils devront ainsi être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale ou, à défaut, en pierre de pays.

11.4.2. La dimension des préaux doit être de taille mesurée vis-à-vis de la construction principale, sans dépasser la hauteur du volume principal. La hauteur des préaux est limitée à 3,20 m à la rive d'égout (cf. garage).

11.4.3. La toiture du préau doit être soutenue par des murs ou poteaux réalisés en maçonnerie. Les poteaux peuvent éventuellement être en bois peints, la façade arrière et l'un des murs pignon minimum doivent être fermés : murs plein ou avec une ouverture (fenêtre ou porte).

11.4.4. Le coté ouvert ne doit pas présenter de ferme apparente.

11.4.5. Les jambettes (nommées également « jambes de force ») sont interdites.

11.4.6. En cas d'ouverture en pignon, tout percement doit respecter les dimensions traditionnelles, plus hautes que larges en évitant la mise en œuvre d'ouverture de type meurtrière (très étroite).

11.4.7. Un retour maçonné de 50 cm minimum est imposé sur toutes les façades, à l'exception des constructions dont le côté est accolé à un autre volume existant ou à créer.

11.4.8. Les retours de pignon ouverts doivent avoir le linteau ou la poutre de niveau.

11.5. VÉRANDAS ET ATELIERS

11.5.1. VÉRANDAS

11.5.1.1. Les vérandas sont autorisées que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.5.1.2. Les vérandas :

- doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement architectural,
- et ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée ou de plain-pied ;
- et doivent obligatoirement être implantés dans la continuité (accolés) de la construction principale existante ou à créer.

11.5.2. ATELIERS

11.5.2.1. Les ateliers :

- doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement architectural,
- et ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée et de plain-pied ;
- et doivent obligatoirement être implantés dans la continuité (accolés) de la construction principale existante ou à créer

11.5.2.2. Cependant, les ateliers peuvent être indépendamment implantés en limites séparatives dans les conditions suivantes :

- le mur de limite doit être maçonné en enduit peint d'aspect couleur blanche ou en pierre de pays ;
- et le rampant de toiture donnant sur le terrain voisin doit respecter le code civil.

11.5.2.3. Si une porte est placée en façade d'un atelier vitré, les éléments vitrés doivent être accolés à celle-ci (cf. **figure 16**).

11.5.2.4. Des éléments verticaux maçonnés ou en bois peints ou en fer en T doivent rythmer l'organisation des panneaux constitutifs.

11.5.2.5. Les pentes de toitures des vérandas accolées à un bâtiment existant pourront déroger à la règle des pentes de toitures (11.3.2.).

11.6. TERRASSES ET ESCALIERS EXTÉRIEURS

11.6.1. Les terrasses et escaliers extérieurs ne doivent pas être en porte à faux, mais construits sur un mur porteur formant, si besoin est, balustrade (cf. **figure 23**). Les terrasses et escaliers extérieurs doivent impérativement s'inscrire dans une hauteur inférieure à la hauteur à la rive d'égout de toiture du corps de bâtiment principal.

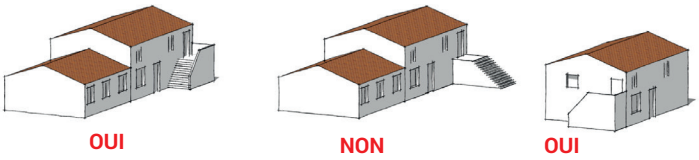


figure 23

11.6.2. Sauf incapacité technique ou architecturale, les garde-corps des escaliers extérieurs doivent obligatoirement être maçonnés dans une logique d'harmonie avec la façade. Les ouvrages situés en cour intérieure et/ou non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique peuvent ne pas être maçonnés.

11.6.3. Les garde-corps des balcons et des terrasses doivent présenter un aspect de couleur sombre avec des matériaux d'aspect et de teinte type fer forgé.

11.7. ABRIS DE JARDIN

11.7.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

11.7.1.1. Les abris de jardin, sont limités à une surface de 12 m² maximum d'emprise au sol, dans la limite d'un seul abri par unité foncière bâtie.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.7.1.2. Les abris de jardin doivent être indépendants (non contigus) des bâtiments et s'intégrer dans le site dans lequel ils s'implantent.

11.7.1.3. Les abris de jardin doivent présenter une simplicité de forme et être installés de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Il sera demandé à ce que ceux-ci soient préférentiellement localisés en fond de parcelle.

11.7.1.4. La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres à l'égout de toiture.

11.7.2. MATÉRIAUX ET ASPECTS

11.7.2.1. La conception des abris de jardin doit s'inspirer de plusieurs modèles :

- en maçonnerie traditionnelle de pierres sèches. Ils doivent alors être couverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ;
- ou en parpaings enduits en harmonie avec la construction principale. Ils doivent également être couverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ;
- ou en construction bois, les abris doivent être recouverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ou de type shingle. On utilisera alors des techniques de bardage en planches organisées verticalement ou horizontalement pouvant être soit peintes (blanc, vert, …), soit teintées de couleurs sombres.

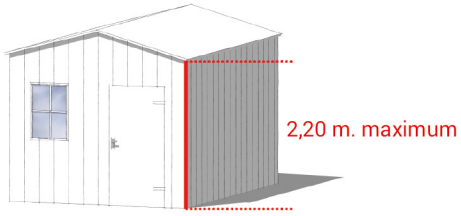


figure 24

11.7.2.2. La toiture ne doit pas être débordante de plus de 13 cm.

11.7.2.3. Tout débord de charpente, en pignon ou en façade, est proscrit.

11.7.2.4. Le faîtage doit être dans le sens de la plus grande longueur.

11.7.2.5. L'abri ne comportera au maximum que 3 ouvertures. Ces ouvertures doivent être plus hautes que larges.

11.7.2.6. Dans tous les cas cités ci-dessus, il pourra être admis en couverture l'utilisation partielle ou totale de dispositifs de type capteurs solaires dans la mesure où la conception de l'ensemble restera harmonieuse.

11.7.2.7. Tous les abris de jardin de type «chalet», ainsi que les abris métalliques ou en béton sont proscrits.

11.8. CLÔTURES ET PORTAILS

11.8.1. En bordure de voie, les clôtures doivent être minérales ou végétales et étudiées en fonction de l'espace environnant (cf. **annexe n°6.2**).

11.8.2. Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'harmoniser avec l'environnement naturel et bâti. Les piliers de portails doivent être maçonnés avec les mêmes matériaux et le même soin que la construction principale et/ou le mur de clôture.

11.8.3. Depuis l'espace public, les clôtures visibles en panneaux de ciments, en panneaux de bois, ou de type bâche sont proscrites. Les ganivelles sont proscrites en front de voie ouverte à la circulation publique.

11.8.4. La hauteur maximale des (clôtures, piliers et portail) ne doit pas excéder :

- 1,40 mètres maximum sur rue (elle sera cependant étudiée en fonction de l'espace environnant, et des

hauteurs voisines) ;

- 1,80 mètres entre voisins dans le cas de clôtures minérales. Cette hauteur maximale est calculée à la verticale du projet vis-à-vis du terrain naturel. En cas de terrain en pente, le mur de clôture devra respecter ces hauteurs et donc avoir plusieurs décrochés. Ces décrochés devront être liés par des pans coupés (cf. **figure 26**) ;
- en cas de retour sur voie ouverte à la circulation, les murs de clôtures devront se poursuivre en retour des limites séparatives sur une longueur comprise entre 3,00 et 5,00 mètres (cf. **figure 25**).

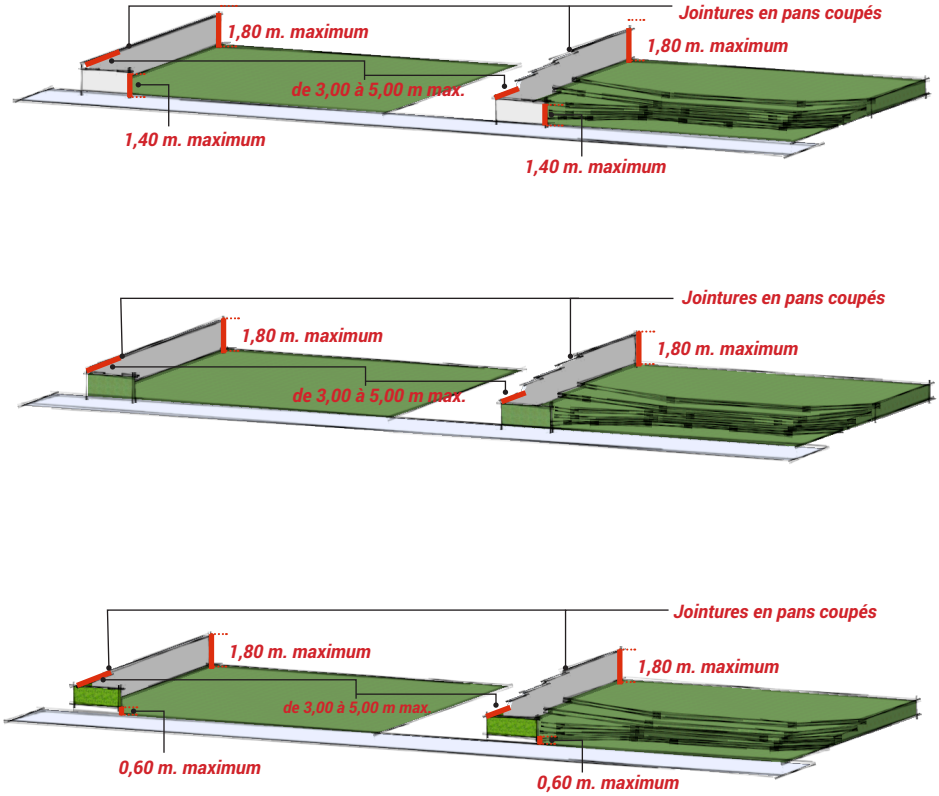


figure 25

- toutefois en agglomération, des hauteurs supérieures ou inférieures pourront être autorisées ou imposées en fonction de l'urbanisation environnante.

11.8.5. En cas de clôtures végétales avec un mur-bahut*, la hauteur maximale du mur-bahut ne doit pas excéder :

- 0,60 mètre maximum sur rue (elle sera étudiée en fonction de l'espace environnant et des hauteurs voisines) ;

11.8.6. Les clôtures doivent être uniformément enduites et peintes en blanc sur l'ensemble des faces, ou réalisées en pierre de pays.

11.8.7. En bordure de voie, les clôtures grillagées et les clôtures en brande sont proscrites à l'alignement. Elles pourront cependant être acceptées à l'intérieur de la propriété si une haie vive constitue la clôture en bordure de voie.

11.8.8. Les clôtures maçonnées lorsqu'elles sont autorisées, doivent se terminer en forme arrondie (finition de type enduit) ou en pierre plate de Pays. La finition en tuile ne peut être acceptée que dans le cadre de murets en double renformi.

11.8.9. Les portails doivent être simples, réalisés en bois ou aspect bois, constitués de lames verticales.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.9. DEVANTURES COMMERCIALES

11.9.1. ASPECT

11.9.1.1. Les devantures commerciales doivent respecter le volume et l'architecture de la construction dans laquelle elles sont intégrées en privilégiant la sobriété. Aussi, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que l'aspect des devantures commerciales ne doit pas créer de nouveau style architectural, ni d'impact visuel remettant en question l'aspect architectural du bâtiment les accueillant.

11.9.1.2. Les devantures commerciales doivent être composées harmonieusement avec les ouvertures en étage quand le bâtiment en comporte. L'alignement avec les axes d'ouvertures sur façade doit être respecté.

11.9.1.3. Les devantures commerciales doivent conserver les parties de maçonnerie latérales pour préserver la lecture d'ensemble du bâti posé sur le sol et non avoir un étage « en lévitation » sur un rez-de-chaussée commercial.

11.9.1.4. Les « casquettes » pour toutes les ouvertures sont proscrites comme toute autre fantaisie.

11.9.2. MATÉRIAUX

11.9.2.1. Sont interdits tout échantillonnage, tout matériau plastique brillant ainsi que tout matériau criard.

11.9.3. BANNES, STORES BANNES À USAGE COMMERCIAL

11.9.3.1. Seules les bannes et stores bannes sont autorisées ; ils doivent être intégrés dans la composition de la façade et ne pas constituer un ensemble fermé en parois latérales ni même en façade.

11.10. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

11.10.1. D'une façon générale, l'installation de ce type d'équipements est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

11.10.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

11.10.3. Les locaux et installations techniques listés ci-après doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant :

- les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs ;
- les climatiseurs devront être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement. Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue ;
- Les citernes de fuel ne doivent pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.10.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) :

- les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout (agoyeaux), et les rives si typiques à l'île d'Yeu.

- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque (panneaux, tuiles, chauffe-eau, chauffages solaires ...) ou tout autre type de matériaux ou équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragé à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.
- les éléments thermodynamiques (pompes à chaleur, chauffe-eau thermo-dynamiques, etc…) ne doivent pas être installés de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction.

11.10.5. Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) :

- les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout (agoyeaux), et les rives si typiques à l'île d'Yeu.
- tous les dispositifs de collecte des eaux pluviales. Le cas échéant, ils devront s'intégrer à la toiture par des gouttières, des chéneaux encastrés, des corniches moulurées (ou non) en référence à l'architecture locale, ou des dalles nantaises. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les pans de murs non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
- les citernes de récupération d'eau ne doivent pas être installées de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être intégrées, dans la mesure du possible , à la construction.

11.10.6. Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est fortement conseillé de mettre en place des dispositifs de récupération d'eaux pluviales enterrés.

ARTICLE UC12.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

12.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- longueur : 4,80 m minimum,
- largeur : 2,40 m minimum.

12.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

12.1.3. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement (sur terrain non bâti ou dans un garage existant seul) qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places de stationnement.

12.1.4. Lorsque le pétitionnaire ne peut (configuration technique, configuration de la parcelle, destruction/reconstruction d'un bâtiment) lui-même aux obligations imposées par le présent article, il pourra être exonéré des obligations liées au stationnement.

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

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'HABITAT

12.2.1. Sauf incapacité technique dûment justifiée, il est exigé pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher échue, avec un maximum de 2 places par logement.

Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 60 m² de surface de plancher échue, pour une construction de 65 m² de surface de plancher, le calcul de la tranche échue impose la réalisation d'une seule place.

12.2.2. Le précédent alinéa n'est pas applicable pour les adjonctions, les extensions et les créations de moins de 60 m² de surface de plancher pour les superficies existantes à la date d'approbation du document.

12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION DE BUREAUX ET DE SERVICES

12.3.1. Pour les constructions à destination de bureaux et de services, il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface plancher.

12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION DE COMMERCES

12.4.1. Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente.

12.5. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET DE RESTAURATION

12.5.1. Pour les constructions à destination de restaurant, il est exigé 1 place pour 40 m² de surface de restauration.

12.5.2. Pour les constructions à destination d'hôtel, il sera exigé 1 place pour 40 m² de surface plancher.
Cette norme ne s'applique pas dans le cas de ré-aménagement ou d'extension d'hôtel dont le nombre de chambre reste inférieur ou égale à 25 après extension.

12.6. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'ATELIERS ET D'ENTREPÔTS LIÉS À UNE ACTIVITÉ COMMERCIALE OU ARTISANALE

12.6.1. Pour les constructions à destination d'ateliers et entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale, il est exigé 1 place pour 60 m² de surface plancher.

12.7. AIRES DE LIVRAISON

12.7.1. Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.8. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À DESTINATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

12.8.1. Non réglementé.

12.9. STATIONNEMENT DES CYCLES

12.9.1. Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum 2 m² pour 80 m² de surface plancher.

ARTICLE UC13.
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

13.1.1. Nonobstant les dispositions du présent article, 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.

13.2. OBLIGATION DE PLANTER

13.2.1. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :
- en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain ;
- lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

13.2.2. Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 20% de leur surface.

13.2.3. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

13.2.4. En cas de lotissements ou groupes d'habitations de plus de 10 logements, des espaces collectifs et l'aménagement d'espaces libres de 20% minimum de la surface totale du terrain seront exigés.

13.2.5. Les aires de stationnement à l'air libre doivent avoir un aspect paysager et être plantés à raison d'1 arbre pour 50 m² de surface destinée au stationnement.

13.2.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et les arbustes devront être principalement d'essence locale.

13.3. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.3.2. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

13.4. ARBRES PONCTUELS, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET MASSIFS BOISÉS À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

13.4.1. Les éléments d'intérêt paysager localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

13.4.2. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

13.5. CÔNES DE VUE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

13.5.1. Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public.

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UC14.
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1. Non réglementé

ARTICLE UC15.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Article L.128-1 : Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit résultant du plan local d'urbanisme dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

15.2. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

15.3. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et à ne pas présenter de nuisances.

15.4. Les dispositifs solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

15.5. La RT 2012, qui a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m^2 an) en moyenne, est applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs depuis le 1er janvier 2013.

ARTICLE UC16.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

16.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Zone UE

Caractéristiques de la zone UE

La zone UE correspond aux secteurs urbains destinés à l'accueil de constructions à vocation d'activités in-dustrielles, tertiaires et artisanales localisées principalement dans la zone d'activités de la Marêche et le port de Port-Joinville.
La zone UE comporte également 2 secteurs :

- le secteur UEp, qui correspond plus spécifiquement au secteur d'activités liées au Port maritime et dans lequel des prescriptions réglementaires spécifiques ont été mises en place ;
- le secteur UEm, qui correspond au secteur de la zone encadrant la station-service (dénommé Neptune).

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et les risques technologiques marquant le territoire de L'Île d'Yeu et notamment :

- Les risques météorologiques, sismiques et les feux de forêt ;
- Les risques liés aux inondations d'origines terrestre et marine ainsi qu'aux risques liés à l'érosion littorale ;
- Les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ,
- Les nuisances de toute nature.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Nota : le règlement écrit est accompagné de croquis illustratifs afin d'aider les pétitionnaires dans leur démarche. Ces derniers ne doivent pas être considérés comme exhaustifs.

Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE1.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1.1. Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.2.1. Les constructions nouvelles à destination d'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article UE.2.

1.2.2. Les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier.

1.2.3. Les constructions nouvelles à destination d'activités agricoles.

1.2.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UE.2.

1.2.5. L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

1.2.6. Le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée.

1.2.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2.8. Les groupes de garage collectifs hormis ceux réalisés pour les opérations groupées.

1.2.9. Les locaux de stockages non liés aux activités autorisées et non attenants.

1.2.10. Les garages individuels sur terrain nu.

1.2.11. Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UE.2.

ARTICLE UE2.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages.
- Toutes les constructions et installations nouvelles qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (présent article), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles 3 à 16 du présent règlement.

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UE

2.1.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,…) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Zone UE

Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

2.1.2. Les constructions destinées à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées dans la zone à condition d'être strictement nécessaires à l'activité et d'être intégrées au volume du bâtiment principal de l'activité.

2.1.3. Les extensions de constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

2.1.4. Les travaux de mise aux normes.

2.1.5. L'extension, les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics et ou d'intérêt collectif.

2.1.6. Les aménagements, les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement de l'hélistation (pour le seul secteur UEp), sous réserve que les mesures soient prises pour réduire l'aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.

2.1.7. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, notamment dans le cadre de l'amélioration de la sécurité ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UE3. ACCÈS ET VOIRIE

Définition accès :
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

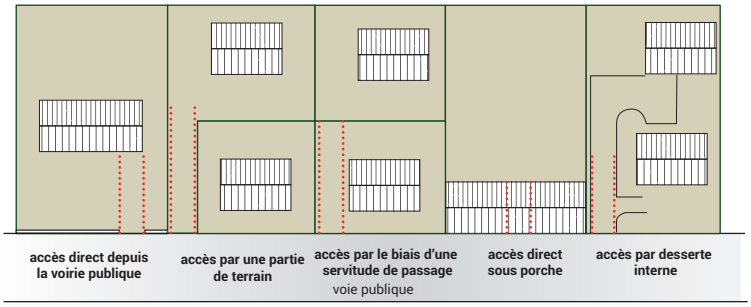


figure 1

3.1. PRINCIPES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. ACCÈS

3.2.1. Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2.2. L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.Cet accès, s'il est destiné à desservir plus de 2 logements, devra être d'une largeur minimum de 4.00 mètres libre de tout obstacle.

3.2.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

3.3. VOIRIE

3.3.1. Les voiries de desserte, qu'elles soient privées ou publiques, existantes ou à créer, doivent être adaptées à l'opération quant à leur tracé, leur largeur et leur structure. Elles doivent être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ou privée. Elles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3.2. Les voiries doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements sur les voies adjacentes.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UE4.
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire et qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

4.1.2. Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. EAUX USÉES DOMESTIQUES

4.2.1.1. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.

4.2.1.2. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4.2.1.3. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2. EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

4.2.2.1. Les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public d'assainissement compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement pourra être imposée suivant les caractéristiques des eaux rejetées).

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.

4.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.

4.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. La mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sera privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

4.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

4.3.5. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Pour les autres installations, ouvrages, travaux et aménagement conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée

de plus de 20% de celle existante à la date d'approbation du PLU devront respecter un débit de fuite maximal de 5 litres/seconde/ hectare pour une pluie d'occurrence décennale (conformément au zonage d'assainissement pluvial). Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.

4.3.6. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC, …)

4.4.1. Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution, etc... doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE UE5.
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1.1. Non réglementé.

ARTICLE UE6.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. DÉFINITIONS

Le terme « alignement », au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine. Ainsi, les limites de voies privées existantes avant la réalisation des travaux de construction et les limites de voies projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble sont assimilées aux voies publiques ;
- et la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue de l'élargissement d'un carrefour ou d'une voirie.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

6.2.1. Non réglementé.

6.3. CAS PARTICULIER

6.3.1. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsque cela le permet, d'améliorer les conditions de sécurité routière (piétonne ou auto-mobile). Un recul au droit du garage ou du portail pourra notamment être exigé (il sera notamment de 3,00 mètres minimum au droit de l'accès au garage) ;
- ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées (un enrochement, un câble, passage ou accès, arbres, …).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

6.4. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

6.4.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UE

7.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent peuvent être édifiées soit en retrait, soit sur une ou plusieurs limites séparatives.

7.2. CAS PARTICULIERS

7.2.1. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Des constructions et installations peuvent être autorisées en limites séparatives sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation du risque d'incendie notamment.
- Toute construction ou installation nouvelles (bâti, annexe, mur et muret), en limites séparatives, est interdite à moins de 1,50 mètre du bord des fossés secondaires et à moins de 2,00 mètres du bord des fossés primaires. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite sauf si elle s'appuie sur des éléments bâtis existants (murs, bâtiments existants notamment) à la date d'approbation du document ne respectant pas la règle sans aggraver ce non-respect.

7.3. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

7.3.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Sauf indication plus contraignante procédant de motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UE9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1.1. Non réglementé.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UE10.
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

10.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point haut de la construction (cf. **figure 2**) :
  - à l'égout de toiture pour les toitures à pente ;
  - à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse, dans les conditions définies à l'article UE.11.

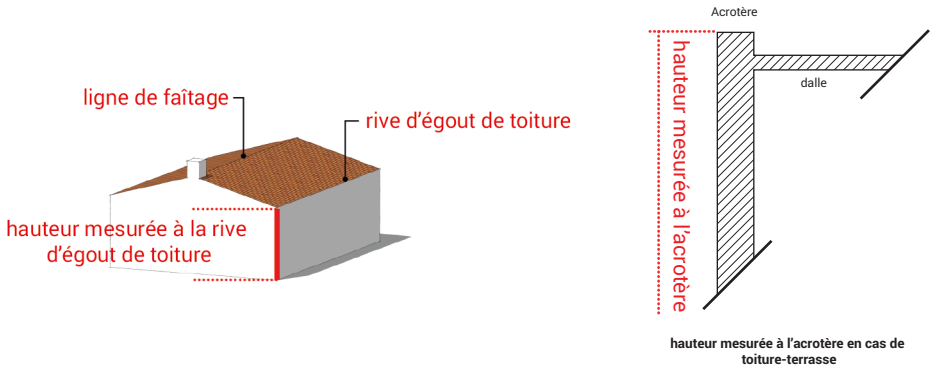


figure 2

10.1.2. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édicules techniques suivants :

- les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable,
- les dispositifs de sécurité,
- les panneaux solaires,
- les pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes,
- ainsi que, dans le cas des toitures terrasses les garde-corps, édicules d'accès, cheminées, dispositifs d'aération et de climatisation.

10.1.3.

Dans le cas de terrain en pente, les façades des constructions sont divisées en sections de 20,00 mètres maximum. La hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel de l'implantation du bâti. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 20,00 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade (cf. **figure 3**).

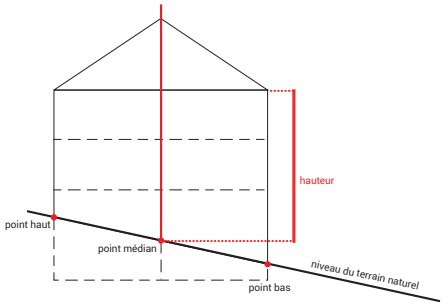


figure 3

10.1.4. Toutefois, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, de rénovation, changement de destination, ou de réhabilitation jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à l'approbation du document et ayant une hauteur supérieure

à celle autorisée ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à l'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm.

10.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA ZONE UE

10.2.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :
- 7,00 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à pente ;
- 7,00 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse.

10.3. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

10.3.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, …).

ARTICLE UE11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1.1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

11.1.2. La nature des matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
Les principes suivants doivent impérativement être respectés :
- simplicité des formes
- harmonie des volumes ;
- harmonie des couleurs avec les constructions avoisinantes.

11.1.3. Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

11.1.4. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.

11.1.5. Les dispositions de l'article UE.11 ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.2. ASPECT GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS

11.2.1. VOLUMES

11.2.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.2.1.2. Toute construction et installation nouvelle doit respecter la simplicité et la sobriété.

11.2.2. MURS ET FAÇADES

11.2.2.1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings, bois,…) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble existant.

11.2.2.2. L'aspect des matériaux à privilégier pour les façades sont :

- en zone UE (à l'exception des secteurs UEp et UEm) :
  - le bois de teinte sombre ;
  - les maçonneries enduites et peintes en blanc ou en moellons ;
  - les bacs acier.
- en secteur UEp :
  - les maçonneries enduites et peintes en blanc ou en moellons ;
  - les bacs aciers teintés en blanc.
- en secteur UEm :
  - les maçonneries enduites et peintes en blanc ou en moellons
  - les bacs aciers teintés en blanc.

11.2.2.3. Les couleurs vives seront autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux ainsi que les menuiseries extérieures.

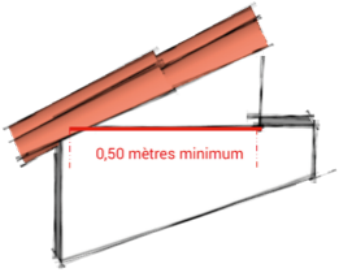
11.2.2.4. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

11.2.2.5. Des techniques plus contemporaines pourront être mises en œuvre sous réserves de leur qualité architecturale.

11.3. TOITURES - COUVERTURES - ÉLÉMENTS DE TOITURE

11.3.1. TOITURES- COUVERTURES

11.3.1.1. En cas de toiture-terrasse, il est demandé à ce qu'elles soient bien intégrées dans l'architecture du bâtiment. Pour les volumes situés en bordure de voie publique, l'acrotère doit être de 0,50 mètre de large minimum et être couvert par des tuiles pigeonnées respectant la pente de 28 à 35% avec un rampant donnant vers l'extérieur de la toiture-terrasse (cf. **figure 4**) ou avec des matériaux d'aspect et de teinte type fer forgé (sans toutefois être pleins).



pente entre 28% et 35% avec 2 rangées de tuiles minimum

figure 4

11.3.1.2. Les toitures doivent être de teinte sombre (marron, beige, orange, rouge) ou de teinte flammée (imitation tuiles).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.4. CLÔTURES

11.4.1. En zone UE (à l'exception des secteurs UEp et UEm), les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale composée d'essences locales ;
- soit en maçonnerie avec un mur de 1,60 m maximum en bord de voie publique ;
- soit d'un grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres à partir du sol naturel. L'ensemble devra s'inscrire dans une harmonie de couleur verte, grise ou noire.

11.4.2. En zone UEp, les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs enduits et peints en blanc ;
- soit d'un grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres à partir du sol naturel.

11.4.3. En zone UEm les clôtures doivent être constituées de murs enduits et peints en blanc.

11.5. DEVANTURES COMMERCIALES

11.5.1. ASPECT

11.5.1.1. Les devantures commerciales doivent respecter le volume et l'architecture de la construction dans laquelle elles sont intégrées en privilégiant la sobriété. Aussi, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que l'aspect des devantures commerciales ne doit pas créer de nouveau style architectural, ni d'impact visuel remettant en question l'aspect architectural du bâtiment les accueillant.

11.5.1.2. Les devantures commerciales doivent être composées harmonieusement avec les ouvertures en étage quand le bâtiment en comporte. L'alignement avec les axes d'ouvertures sur façade doit être respecté.

11.5.1.3. Les devantures commerciales doivent conserver les parties de maçonnerie latérales pour préserver la lecture d'ensemble du bâti posé sur le sol et non avoir un étage « en lévitation » sur un rez-de-chaussée commercial.

11.5.1.4. Les « casquettes » pour toutes les ouvertures sont proscrites comme toute autre fantaisie.

11.5.2. MATÉRIAUX

11.5.2.1. Sont interdits tout échantillonnage, tout matériau plastique brillant ainsi que tout matériau criard.

11.5.3. BANNES, STORES BANNES À USAGE COMMERCIAL

11.5.3.1. Seules les bannes et stores bannes sont autorisées ; ils doivent être intégrés dans la composition de la façade et ne pas constituer un ensemble fermé en parois latérales ni même en façade.

11.6. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.6.1. D'une façon générale, l'installation de ce type d'équipements est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

11.6.2. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable ainsi que les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UE12.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

12.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

12.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENT

12.2.1. Il est exigé que le nombre de places doit être adapté aux caractéristiques et besoins du projet.

12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À DESTINATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

12.3.1. Non réglementé

12.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

12.4.1. Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum 2 m² pour 80 m² de surface plancher.

ARTICLE UE13.
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

13.1.1. Nonobstant les dispositions du présent article, 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.

13.2. OBLIGATION DE PLANTER

13.2.1. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

13.2.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts.

13.2.3. Les dépôts de matériaux autorisés devront obligatoirement être entourés d'un écran paysager composé d'essences naturelles.

13.2.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et les arbustes devront être principalement d'essence locale.

13.3. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.1301 du code de l'urbanisme.

13.3.2. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par la législation en vigueur.

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UE14.
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1. Non réglementé

ARTICLE UE15.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Les expressions architecturales doivent privilégier, dans la mesure du possible, la mise en oeuvre des cibles de performances énergétiques et environnementales concernant l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords ainsi que les principes de construction.

15.2. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

15.3. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et à ne pas présenter de nuisances.

15.4. Les dispositifs solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

15.5. La RT 2012, qui a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m^2 an) en moyenne, est applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs depuis le 1er janvier 2013.

ARTICLE UE16.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

16.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Zone UH

Caractéristiques de la zone UH

La zone UH correspond aux zones d'urbanisation diffuse composées essentiellement d'habitations plus ou moins regroupées et dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UH comporte un secteur particulier, le secteur UHa, pour lesquels dans lequel des règles particulières de volumétrie sont apportées.

À ce titre, ces secteurs se distinguent par une emprise au sol et un coefficient d'occupation des sols différents.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et les risques technologiques marquant le territoire de L'Île d'Yeu et notamment :

- Les risques météorologiques, sismiques et les feux de forêt ;
- Les risques liés aux inondations d'origines terrestre et marine ainsi qu'aux risques liés à l'érosion littorale ;
- Les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ,
- Les nuisances de toute nature.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Rappel : Toutes constructions nouvelles de logements, réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale.

Nota : le règlement écrit est accompagné de croquis illustratifs afin d'aider les pétitionnaires dans leur démarche. Ces derniers ne doivent pas être considérés comme exhaustifs.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UH1.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1.1. Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

1.1.2. L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalues à leur protection. Par principe, la démolition de ces bâtiments est interdite sauf en cas d'application de la législation relatives aux édifices menaçant ruine. Par exception la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.

1.1.3. Les terrains repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme sont à préserver dans leur vocation actuelle d'agrément et de culture. Le plan de zonage peut localiser dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.2.1. Les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

1.2.2. Les constructions destinées à une activité agricole ou industrielle à l'exception de celles autorisées à l'article UH.2.

1.2.3. Les constructions à usage de dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et directement liées à son exploitation.

1.2.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UH.2.

1.2.5. L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

1.2.6. Le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée.

1.2.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2.8. Les groupes de garage collectifs hormis ceux autorisés au 2.1.8.

1.2.9. Les locaux de stockages non liés aux activités autorisées et non attenants.

1.2.10. Les garages individuels sur terrain nu hormis ceux prévus à l'article 12.1.3.

1.2.11. Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UH.2.

1.2.12. Les constructions nouvelles de logements, réalisées à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UH2.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Toutes les constructions et installations nouvelles qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (présent article), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles 3 à 16 du présent règlement.

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UH

2.1.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,…) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

2.1.3. Les constructions et installations nécessaires aux activités horticoles sous réserve de leur intégration à l'environnement et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le tissu résidentiel.

2.1.4. Les abris de jardins dans les conditions précisées à l'article UH.11.7. du présent règlement.

2.1.5. L'extension, les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics et ou d'intérêt collectif.

2.1.6. La superficie cumulée des garages ne doit pas excéder, sur une même unité foncière, une emprise au sol de 50 m² maximum.

2.1.7. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménage-ment d'espace public, notamment dans le cadre de l'amélioration de la sécurité ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

2.1.8. Les groupes de garages collectifs :
- pour les opérations groupées à vocation d'habitat (lotissement par exemple) ;
- et s'ils sont en lien avec une activité commerciale, hôtelière dont le siège est déjà existant.

2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DU PÉRIMÈTRE IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 9° DU CODE DE L'URBANISME

2.2.1. En application des dispositions de l'article L 123-1-5 9° du Code de l'urbanisme, ne sont autorisées que les abris fixes ou mobiles et constructions légères s'ils sont à usage de jardinage ou d'agrément. Ceux-ci ne doivent pas excéder une unité de 6,00 m² de surface plancher par parcelle ou unité foncière. En outre, il est demandé de préserver les murets de pierres.

2.2.2. Nonobstant, les prescriptions de l'alinéa 2.2.1., les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sont autorisés à faire l'objet de travaux de rénovation ou de changement destination à condition que les travaux ou changement de destination prévus ne créent pas d'emprise au sol.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UH3. ACCÈS ET VOIRIE

Définition accès :
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

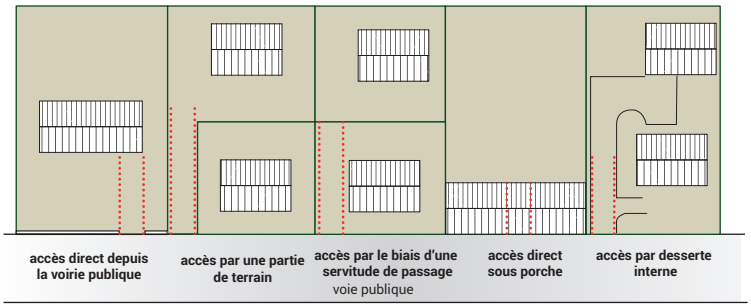


figure 1

3.1. PRINCIPES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. ACCÈS

3.2.1. Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2.2. L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante. Cet accès, s'il est destiné à desservir plus de 2 logements, devra être d'une largeur minimum de 4.00 mètres libre de tout obstacle.

3.2.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Par ailleurs, le nombre d'accès est limité à un par voie.

3.2.5. Les aménagements, les extensions de moins de 20 m^2 d'emprise au sol des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article sont toutefois admis.

3.2.6. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

3.3. VOIRIE

3.3.1. Les voiries de desserte, qu'elles soient privées ou publiques, existantes ou à créer, doivent être adaptées à l'opération quant à leur tracé, leur largeur et leur structure. Elles doivent être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ou privée. Elles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3.2. Les voiries doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements sur les voies adjacentes.

ARTICLE UH4.
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire et qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

4.1.2. Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. EAUX USÉES DOMESTIQUES

4.2.1.1. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.

4.2.1.2. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4.2.1.3. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.1.4. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

4.2.2. EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

4.2.2.1. Les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public d'assainissement compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement pourra être imposée suivant les caractéristiques des eaux rejetées).

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.

4.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

4.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. La mise en oeuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sera privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

4.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

4.3.5. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Pour les autres installations, ouvrages, travaux et aménagement conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 20% de celle existante à la date d'approbation du PLU devront respecter un débit de fuite maximal de 5 litres/seconde/ hectare pour une pluie d'occurrence décennale (conformément au zonage d'assainissement pluvial). Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.

4.3.6. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC, ...)

4.4.1. Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution, etc... doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE UH5.
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1.1. Non réglementé.

ARTICLE UH6.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. DÉFINITIONS

Le terme « alignement », au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine. Ainsi, les limites de voies privées existantes avant la réalisation des travaux de construction et les limites de voies projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble sont assimilées aux voies publiques ;
- et la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue de l'élargissement d'un carrefour ou d'une voirie.

La voie principale s'entend dans le présent PLU comme celle qui supporte la circulation la plus importante.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES

6.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait :

- de 4,00 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue pour les voie principales (cf. **figure 2**) ;
- ou 3,00 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue pour les voies secondaires (cf. **figure 2**).

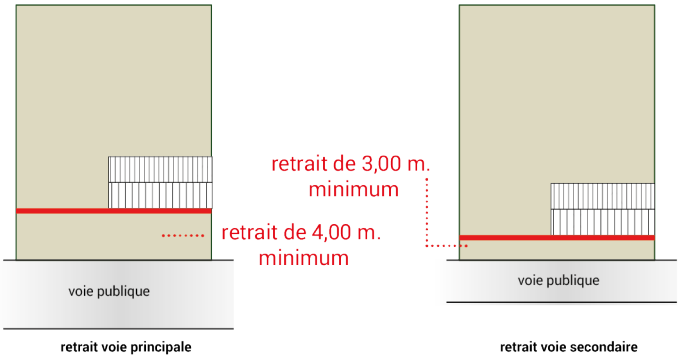


figure 2

6.3. CAS PARTICULIER

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état située en retrait sous réserve qu'elle présente une unité architecturale ;
- ou lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
- ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées (un enrochement, un câble, passage ou accès, arbres, …) ;
- ou, lorsque cela le permet, d'améliorer les conditions de sécurité routière (piétonne ou automobile). Un recul au droit du garage ou du portail pourra notamment être exigé (il sera notamment de 4,00 mètres minimum au droit de l'accès au garage) ;
- ou en cas de rénovation, de changement d'affectation ou de destination de bâti existant ;
- ou pour respecter l'homogénéité architecturales et urbaine d'une séquence de voie.
- ou pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions, les rénovations, les changements de destination sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.

6.4. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

6.4.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.5. CAS DES CONSTRUCTIONS SITUÉES À L'ANGLE DE DEUX VOIES OU PLUS

6.5.1. Le bâtiment principal doit être implanté dans le respect des règles précédentes d'une des voies bordant le terrain. Pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie de la rue, le choix de la voie pourra être imposé.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UH7.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UH

7.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives (cf. **figure 3**) ;
- soit en retrait. Dans ce cas, les constructions doivent être édifiées avec un recul tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation, mesurée au point le plus haut de la construction (D=H/2). (cf. **figure 3**).

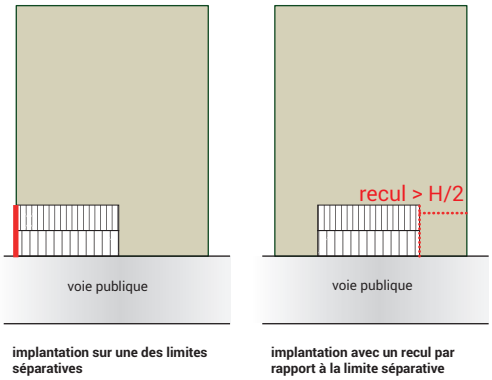


figure 3

7.1.2. Les constructions et installations nouvelles, lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, doivent respecter les conditions suivantes :

- une hauteur au droit de ces limites de 2,80 mètres maximum à l'égout de toiture en cas de toiture à pente ;
- une hauteur au droit de ces limites de 3,20 mètres maximum au faîtage en cas de toiture mono-pente (le faîtage étant placé sur l'axe de la limite séparative) ;
- en cas de pignon en limite séparative, seules les hauteurs d'égout de toiture sont prises en compte et donc limitées à 2,80 mètres ;
- en cas de bâtiment avec un acrotère en limite séparative, ce dernier ne doit pas dépasser 3,20 mètres garde-corps compris ;
- la longueur maximale est de 20,00 mètres linéaires en considérant le cumul des longueurs sur le terrain. Les volumes d'une longueur supérieure à 10,00 mètres doivent se caractériser par un ou plusieurs décrochements dans l'axe de la ligne de faîtage tout en restant compatible avec les prescriptions de l'article UH.11.2.

7.1.3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- toute construction ou installation nouvelles (bâti, annexe, mur et muret), en limites séparatives, est interdite à moins de 1,50 mètres du bord des fossés secondaires et à moins de 2,00 du bord des fossés primaires. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite sauf si elle s'appuie sur des éléments bâtis existants (murs, bâtiments existants notamment) à la date d'approbation du document en respectant pas la règle sans aggraver ce non-respect ;
- lorsque la limite séparative est constituée d'un fossé ou busage indiqué sur le plan des informations et des obligations diverses annexé au PLU, une implantation à 1,50 mètres minimum (en cas de fossé ou busage secondaire) et à 2,00 mètres minimum (en cas de fossé ou busage primaire), à compter du bord du fossé ou busage est demandée. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite ;
- ou lorsque la limite séparative est constituée d'un élément remarquable inventorié au titre du patrimoine remarquable conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme ;

- ou lorsqu'une distance supérieure est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- ou en cas de rénovation, de changement d'affectation ou de destination de bâti existant ;
- ou pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions, les rénovations, les changements de destination sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes
- les prescriptions édictées au deuxième alinéa de l'article 7.1.1 ne seront pas imposées lorsque la configuration de la parcelle ou des bâtiments existants ne permettent pas de répondre aux dispositions précédentes.

7.1.4. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives calculé par rapport la paroi du bassin.

7.2. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

7.2.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Non réglementé.

ARTICLE UH9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. DÉFINITIONS

9.1.1. Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol : elle correspond à la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur un terrain : elle correspond à la « projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » (cf. **figure 4**).

9.1.2. La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

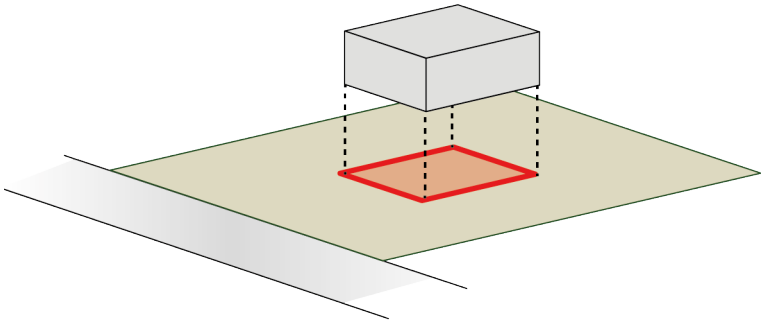


figure 4

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

9.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR UHa

9.2.1. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 30% maximum de la superficie du terrain.

9.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UHa

9.3.1. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 25% maximum de la superficie du terrain.

ARTICLE UH10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

10.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point haut de la construction (cf. **figure 5**) :
  - à l'égout de toiture pour les toitures à pente ;
  - à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse, dans les conditions définies à l'article UH.11.

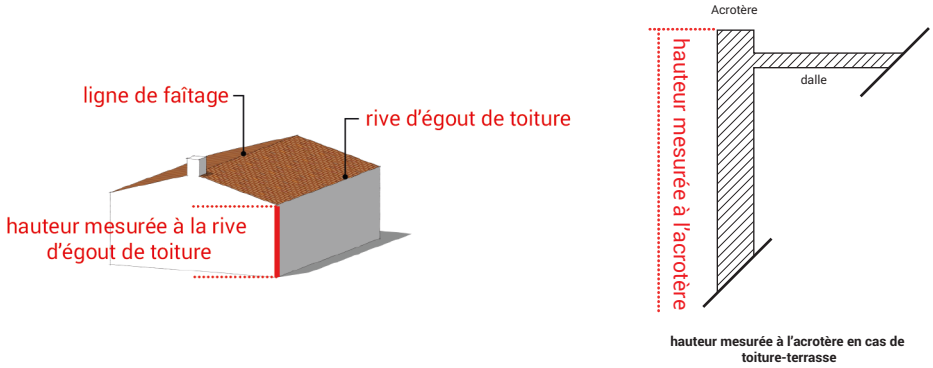


figure 5

10.1.2. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édicules techniques suivants :

- les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses les garde-corps, édicules d'accès, cheminées, dispositifs d'aération et de climatisation.

10.1.3.

Dans le cas de terrain en pente, les façades des constructions sont divisées en sections de 20,00 mètres maximum. La hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel de l'implantation du bâti. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 20,00 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade (cf. **figure 6**).

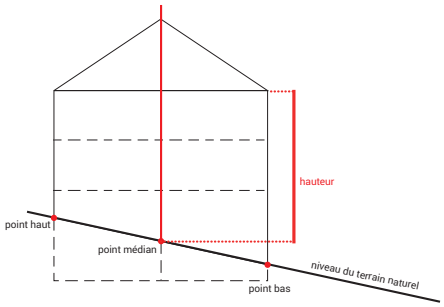


figure 6

10.1.4. Toutefois, le dépassement des hauteurs réglementées pourra être autorisé :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, de rénovation, changement de destination, ou de réhabilitation jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à l'approbation du document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à l'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm ;
- nonobstant, en cas de rehausse sur des bâtiments ayant une corniche, cette dernière devra être conservée avec des proportions convenables et garder un style mouluré à l'ancienne.

10.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA ZONE UH

10.2.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :

- **3,00 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse** (soit un niveau R) ;
- **3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied** (soit un niveau R).

En cas de toiture à pente, toutes les toitures des constructions doivent avoir un faitage parallèle au plus grand côté de chaque volume de toiture, à l'exception des cas précisés au point 11.3.1.1.

10.2.2. Dans toute la zone UH, la hauteur des annexes doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale y compris les volumes mono-pentes autorisés 6.2.4. et 6.2.5.

10.3. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

10.3.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, …).

ARTICLE UH11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1.1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

11.1.2. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

11.1.3. L'aspect extérieur des constructions et de leurs abords doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier des ensembles bâtis homogènes dans lesquels elles se situent ainsi que des spécificités des constructions et des éléments de paysages avoisinants.

11.1.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.1.5. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.

11.1.6. Les dispositions de l'article UH11 ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.2. ASPECT GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS

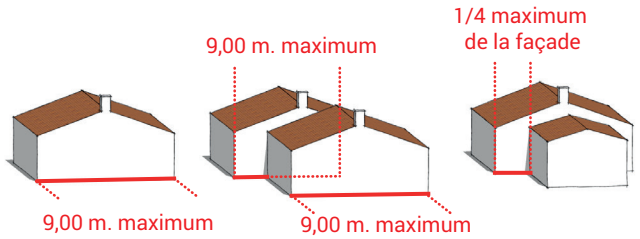
11.2.1. VOLUMES

11.2.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

11.2.1.2. Toute construction et installation nouvelle doit respecter la simplicité et la sobriété.

11.2.1.3. La largeur maximale des pignons simples est fixée à 9,00 mètres par volume. En cas de pignon en décroché, cette règle de largeur maximale sera également imposée (cf. **figure 7**). Le recouvrement des volumes ne doit pas être inférieur au 1/4 de chacun d'eux.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de changement de destination, d'affectation, de rénovation de bâti existant ;
- ou pour les commerces, hôtels et activités artisanales.



largeur maximale des pignons simples — largeur maximale des pignons en décroché

figure 7

11.2.1.4. En cas de partie de construction en décroché par rapport au corps du bâtiment principal, la différence entre les deux parties ne doit pas être inférieure à 1,00 mètre (cf. **figure 8**).

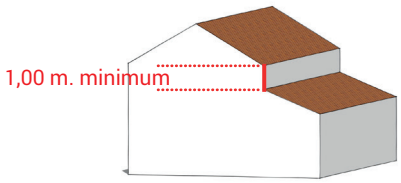


figure 8

11.2.1.5. Les toitures terrasse doivent être intégrées dans le volume général du bâtiment.

11.2.1.6. Pour les bâtiments annexes à usage d'habitation, accolés ou non corps de bâtiment principal, tels que les garages et les annexes, doivent se distinguer par une hauteur maximale de 3,20 m à la rive d'égout. En outre, ils doivent être de taille limitée et de plain-pied.

11.2.2. MURS ET FAÇADES

11.2.2.1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings, bois,...) est interdit sauf s'il s'intègre

dans une composition architecturale d'ensemble existant.

11.2.2.2. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

11.2.2.3. Pour les volumes bâtis, les murs doivent être enduits uniformément et peints en teinte de couleur blanche sauf :
- certains éléments ponctuels tels que soubassements (dans la limite de 50 cm maximum de hauteur) ou encadrements (obligatoirement compris entre 15 à 20 cm de large) qui pourront être marqués par une sur-épaisseur et être peints d'une couleur différente ;
- quelques façades, pignons ou éléments ponctuels qui pourront être revêtus de pierres de pays (schiste ocre).

11.2.2.4. Les murs en pierre de Pays sont autorisés pour les petits volumes et annexes (les pierres d'autres natures sont interdites et a fortiori les imitations de pierre).
Cependant une utilisation plus importante pourra être envisagée en fonction de la séquence de rue.

11.2.2.5. Pour un usage particulier, les bannes et stores bannes ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique et doivent être intégrés dans la composition de la façade.

11.2.2.6. Les linteaux d'ouverture peuvent être habillés en pierre de Pays. Ils devront respecter l'architecture locale.

11.2.2.7. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.2.3. OUVERTURES ET MENUISERIES EXTÉRIEURES

A°- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.2.3.1. Le percement d'ouverture dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

11.2.3.2. Les linteaux doivent être alignés entre eux pour chaque façade.

11.2.3.3. Le type d'ouvertures en «œil de bœuf» est proscrit. Les ouvertures en arc délardé sont proscrites à l'étage.

11.2.3.4. La hauteur maximum entre l'égout de toiture et le haut du linteau doit être comprise entre :
- 0,20 et 0,80 mètre en l'absence de corniche ;
- 0,20 et 0,90 mètre quand il y a corniche.

11.2.3.5. L'utilisation de briques de verre est interdite.

11.2.3.6. Les appuis de fenêtre ne doivent pas être débordants sauf s'ils sont moulurés à l'ancienne.

11.2.3.7. Les tableaux d'ouvertures ne doivent pas avoir de profondeur maçonnée inférieure à 15 cm.

11.2.3.8. L'utilisation de la couleur noire est interdite pour les ouvertures.

11.2.3.9. Les ouvertures de style «chien assis» sont autorisés sur les bâtiments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

11.2.3.10. Les ouvertures et les lucarnes sont interdites sur les rampants de toitures sauf si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Elles seront intégrées dans l'épaisseur du toit.

11.2.3.11. La conception des portes de garage doit être en lames verticales si celles-ci sont ouvrantes à la française.

B°- CAS DES OUVERTURES VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

<u>LES OUVERTURES SUR FAÇADE :</u>

11.2.3.12. Pour tout projet, sur les pans visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique, il y aura lieu de conserver

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

le principe d'ordonnancement et de composition verticale à l'exception des portes de garage. Les ouvertures doivent être alignés au niveau des linteaux dans une perspective horizontale (cf. **figure 9**). En cas de modification des façades des constructions à étage déjà existantes à la date d'approbation du PLU, l'ordonnancement vertical doit être respecté entre les niveaux.

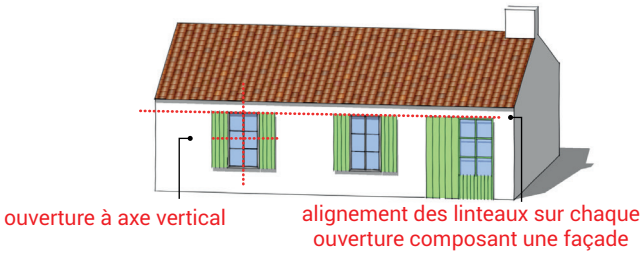


figure 9

11.2.3.13. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales, les carreaux plus hauts que larges.Toute ouverture de type « meurtrière » est interdite si visible depuis la voie ouverte à la circulation publique.

11.2.3.14. Les ouvertures doivent être principalement situées sur les façades. Pour les façades du bâtiment principal sur voie publique, 1 ouverture minimum est obligatoire.

11.2.3.15. Depuis la voirie ouverte à la circulation publique, les ouvertures sont composées de «petits bois». Elles doivent présenter un maximum de quatre carreaux verticaux par vantail pour les fenêtres et de six carreaux verticaux par vantail pour les portes et portes-fenêtre avec un panneau bas de 40 cm minimum, à l'exception des ouvertures de type ateliers vitrés.

11.2.3.16. En cas d'ouverture style atelier vitré, cette dernière doit obligatoirement être accolé à une porte (les trumeaux sont interdits). (cf. **figure 10**)

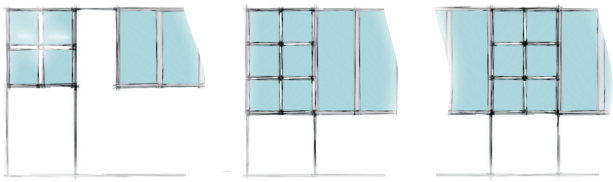


figure 10

11.2.3.17. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux avec les autres ouvertures du même volume.

LES OUVERTURES SUR PIGNON :

11.2.3.18. Les murs pignons peuvent être aveugles ou non.

11.2.3.19. Les ouvertures en pignon doivent être limitées en nombre et en dimension. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales dans une proportion plus haute que large. A l'exception des portes de garages, et baies de type atelier. Les ouvertures de type « meurtrières » sont interdites. Les fenêtres en pignon doivent être suffisamment désaxées par rapport à l'axe du faîtage. En cas d'étage, deux fenêtres maximum par pignon de l'étage sont acceptées, à condition que leur taille respective soit différenciée. Elle devra, elle aussi, être correctement désaxée par rapport au faîtage et d'une taille limitée et proportionnée. Une porte desservant un escalier extérieur ou une terrasse sera également autorisée.

11.2.3.20. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux avec les autres ouvertures du même volume.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

C°- CAS DES OUVERTURES NON VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

11.2.3.21. Le percement d'ouverture sur une façade ou sur un pignon doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

11.2.3.22. Les baies de grande largeur sont autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux.

11.2.3.23. Si les baies de grande largeur ne sont pas rattachées au sol ou accolées à une porte, celles-ci sont limitées à une par bâtiment.

D°- MENUISERIES EXTÉRIEURES

11.2.3.24. Seuls les volets pleins et battants sont admis. Ils ne doivent pas comporter d'écharpe en Z mais être peints en tenant compte des couleurs utilisées dans la séquence de rue où s'inscrit le projet (l'utilisation du blanc, du noir, de teintes brillantes ou réfléchissantes et du bois aspect brut est interdit pour les volets) (cf. **figure 11**).

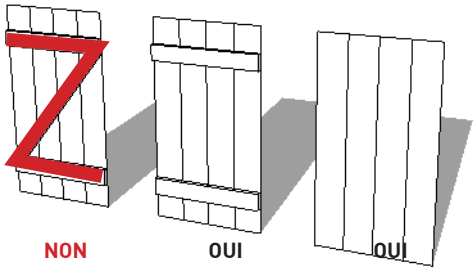


figure 11

11.2.3.25. Les pentures et les ferrures doivent avoir la même couleur que celle employée pour les volets.

11.2.3.26. L'emploi de volets roulants est proscrit à l'extérieur de la construction. Toutefois, l'emploi de volets roulants peut être accepté si les coffrets sont invisibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Le cas échéant, les ouvertures comportant des volants roulants doivent, elles aussi, obligatoirement être munies de volants pleins et battants.

11.2.3.27. Si visibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, l'ensemble des ouvertures devront obligatoirement être munies de volets. Ils devront être conformes aux dispositions des articles 11.2.3.24 et 11.2.3.25.

11.3. TOITURES - COUVERTURES - ÉLÉMENTS DE TOITURE

11.3.1. TOITURES- COUVERTURES

11.3.1.1. Toutes les toitures des constructions et installations nouvelles doivent avoir un faîtage parallèle au plus grand côté de chaque volume de toiture.
Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

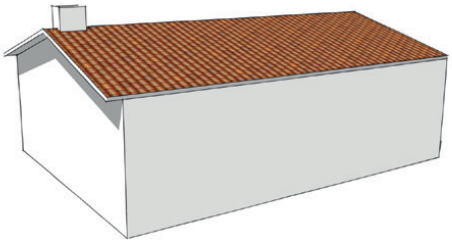
- pour les petits volumes de transition ou de jonction,
- ou en cas de changement de destination, d'affectation, de rénovation de bâti existant.

11.3.1.2. Les toitures à pente doivent être comprises entre 28 et 35%.
Cette prescription ne s'impose pas :

- pour les reconstructions dans un volume identique,
- ou en cas d'agrandissement de constructions réalisées initialement à plus forte ou plus faible pente sans dépasser l'existant,
- ou pour les bâtiments à usage commercial ou artisanal.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.3.1.3. Tout débord de toiture sur les pignons (pignon-couvert) est proscrit (cf. **figure 13**).



NON

figure 13

11.3.1.4. Sur les murs de façade, seuls les débords de tuiles («agoyeaux») et les corniches moulurées à l'ancienne sont acceptés.

11.3.1.5. La couverture doit obligatoirement commencer par une tuile de courant à partir des pignons (cf. **gure 14**) correspondant au style architectural de l'île.

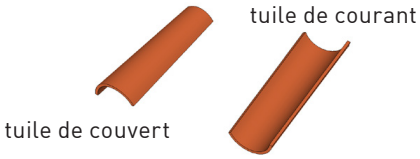


figure 14

11.3.1.6. Les couvertures doivent être réalisées en tuile de terre cuite demi-ronde de type canal avec des tons clairs et mêlés à l'exclusion de toute teinte brune ou sombre, permettant de réaliser des «agoyeaux» traditionnels à l'architecture de l'île. Sauf :

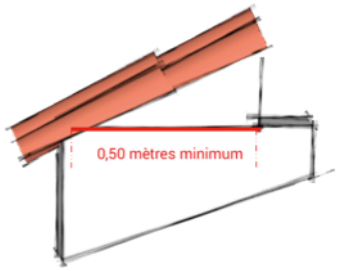
- en cas de reconstruction, dans un volume identique,
- ou d'agrandissement de constructions réalisées à l'origine en ardoises ou en tuiles mécaniques,
- et pour les bâtiments spécifiés aux articles UH.11.5 et UH.11.10.

11.3.1.7. Les tuiles mécaniques de types méridionales ou similaires sont proscrites. En outre, dans les secteurs proches de monuments historiques répertoriés au règlement du PLU, les tuiles employées sur les toitures doivent être impérativement pigeonnées sur les parties visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.3.1.8. Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour des projets de faible largeur, inférieure à 5,00 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments déjà existants ou en cas de rénovation, changement d'affection, de destination ou de sinistre.

11.3.1.9. En cas de toiture-terrasse, il est demandé à ce qu'elles soient bien intégrées dans l'architecture du bâtiment. Pour les volumes situés en bordure de voie publique, l'acrotère doit être de 0,50 mètre de large minimum et être couvert par des tuiles pigeonnées respectant la pente de 28 à 35% avec un rampant donnant vers l'extérieur de la toiture-terrasse (cf. **figure 15**) ou avec des matériaux d'aspect et de teinte type fer forgé (sans toutefois être pleins).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol



pente entre 28% et 35% avec 2 rangées de tuiles minimum

figure 15

11.3.1.10. Les croupes ne sont autorisées que si elles sont justifiées par des raisons techniques ou d'alignement par rapport à la voie et liées à l'écoulement des eaux pluviales ou par nécessité de préserver l'unité architecturale de la construction dans le cas d'une intervention sur une construction existante dont la toiture se caractérise par la présence d'une ou plusieurs croupes.

11.3.1.11. Les noues ne sont autorisées que si elles sont justifiées par des raisons techniques. Elles doivent être limitées en nombre.

11.3.1.12. L'utilisation de gouttières est autorisée à la condition de s'intégrer à l'environnement architectural et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels. Elles ne doivent pas être en rupture avec la tonalité principale de la construction ; Si visibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, l'utilisation de matériaux de teinte brillante ou réfléchissante, foncée telles que noire ou anthracite est interdite.

11.3.1.13. Les dalles nantaises sont proscrites sur voie.

11.3.1.14. L'axe de la rive d'égout de toiture sur les murs de façade en bordure de voie doit respecter le principe d'horizontalité (cf. **figure 16**).

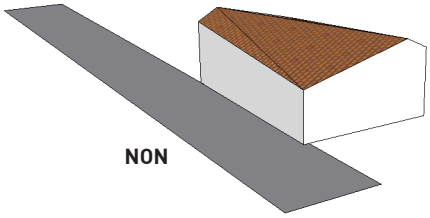


figure 16

11.3.1.15. Toutefois, une dérogation aux règles précédentes pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- les extensions mesurées (accolées au bâtiment principal) pourront être réalisées en respectant la même ligne de faîtage ;
- ou en cas de reconstruction, dans un volume identique, ou d'agrandissement de constructions réalisées à l'origine en ardoises ou en tuiles mécaniques ou pour les bâtiments initialement à plus faible pente, ou plus forte pente ;
- ou pour des raisons architecturales et urbaines, la réalisation du faîtage ou la ligne d'égout de toiture parallèlement à la voie, ou dans la séquence de voie pourra être imposée ou autorisée.
- ou lorsque la construction jouxte un élément inventorié comme patrimoine remarquable au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

11.3.2. CHEMINÉES

11.3.2.1. Les souches de cheminées doivent obligatoirement être rattachées au faîtage de l'habitation, être rectangulaires et non massives (cf. **figure 17**). Leur enduit doit être identique à celui employé pour les façades de la maison

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

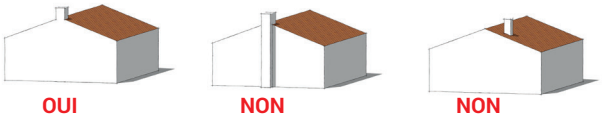


figure 17

11.3.2.2. Leur implantation en pignon est recommandée. Dans ce cas, ni la souche, ni le conduit ne doivent former de saillie par rapport au pignon (cf. **figure 17**).

11.3.2.3. Tout couronnement est proscrit, excepté en cas de rénovation.

11.3.2.4. Dans le cas de cheminées à destination de petits volumes (patio, préau, …), des règles différentes peuvent être acceptées sous condition qu'elles soient motivées dans le cadre d'une composition architecturale. Ainsi, les souches de cheminée doivent être intégrées sur les rampants de toiture.

11.4. PRÉAUX

Préau : élément de liaison d'un édifice avec l'extérieur, en général couvert et ouvert sur au moins un des côtés

11.4.1. Les préaux doivent être réalisés avec simplicité et sobriété. Ils devront ainsi être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale ou, à défaut, en pierre de pays.

11.4.2. La dimension des préaux doit être de taille mesurée vis-à-vis de la construction principale, sans dépasser la hauteur du volume principal. La hauteur des préaux est limitée à 3,20 m à la rive d'égout (cf. garage).

11.4.3. La toiture du préau doit être soutenue par des murs ou poteaux réalisés en maçonnerie. Les poteaux peuvent éventuellement être en bois peints, la façade arrière et l'un des murs pignon minimum doivent être fermés : murs plein ou avec une ouverture (fenêtre ou porte).

11.4.4. Le coté ouvert ne doit pas présenter de ferme apparente.

11.4.5. Les jambettes (nommées également « jambes de force ») sont interdites.

11.4.6. En cas d'ouverture en pignon, tout percement doit respecter les dimensions traditionnelles, plus hautes que larges en évitant la mise en œuvre d'ouverture de type meurtrière (très étroite).

11.4.7. Un retour maçonné de 50 cm minimum est imposé sur toutes les façades, à l'exception des constructions dont le côté est accolé à un autre volume existant ou à créer.

11.4.8. Les retours de pignon ouverts doivent avoir le linteau ou la poutre de niveau.

11.5. VÉRANDAS ET ATELIERS

11.5.1. VÉRANDAS

11.5.1.1. Les vérandas sont autorisées que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.5.1.2. Les vérandas :

- doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement architectural,
- et ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée ou de plain-pied ;
- et doivent obligatoirement être implantés dans la continuité (accolés) de la construction principale existante ou à créer.

11.5.2. ATELIERS

11.5.2.1. Les ateliers :

- doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement architectural,
- et ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée et de plain-pied ;
- et doivent obligatoirement être implantés dans la continuité (accolés) de la construction principale existante ou à créer

11.5.2.2. Cependant, les ateliers peuvent être indépendamment implantés en limites séparatives dans les conditions suivantes :

- le mur de limite doit être maçonné en enduit peint d'aspect couleur blanche ou en pierre de pays ;
- et le rampant de toiture donnant sur le terrain voisin doit respecter le code civil.

11.5.2.3. Si une porte est placée en façade d'un atelier vitré, les éléments vitrés doivent être accolés à celle-ci (cf. **figure 16**).

11.5.2..4. Des éléments verticaux maçonnés ou en bois peints ou en fer en T doivent rythmer l'organisation des panneaux constitutifs.

11.5.2.5. Les pentes de toitures des vérandas accolées à un bâtiment existant pourront déroger à la règle des pentes de toitures (11.3.2.).

11.7. ABRIS DE JARDIN

11.7.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

11.7.1.1. Les abris de jardin, sont limités à une surface de 12 m² maximum d'emprise au sol, dans la limite d'un seul abri par unité foncière bâtie.

11.7.1.2. Les abris de jardin doivent être indépendants (non contigus) des bâtiments et s'intégrer dans le site dans lequel ils s'implantent.

11.7.1.3. Les abris de jardin doivent présenter une simplicité de forme et être installés de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Il sera demandé à ce que ceux-ci soient préférentiellement localisés en fond de parcelle.

11.7.1.4. La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres à l'égout de toiture.

11.7.2. MATÉRIAUX ET ASPECTS

11.7.2.1. La conception des abris de jardin doit s'inspirer de plusieurs modèles :

- en maçonnerie traditionnelle de pierres sèches. Ils doivent alors être couverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ;
- ou en parpaings enduits en harmonie avec la construction principale. Ils doivent également être couverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ;
- ou en construction bois, les abris doivent être recouverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ou de type shingle. On utilisera alors des techniques de bardage en planches organisées verticalement ou horizontalement pouvant être soit peintes (blanc, vert, …), soit teintées de couleurs sombres.

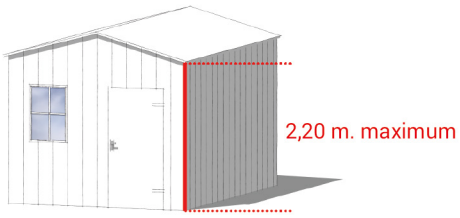


figure 18

11.7.2.2. La toiture ne doit pas être débordante de plus de 13 cm.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.7.2.3. Tout débord de charpente, en pignon ou en façade, est proscrit.

11.7.2.4. Le faîtage doit être dans le sens de la plus grande longueur.

11.7.2.5. L'abri ne comportera au maximum que 3 ouvertures. Ces ouvertures doivent être plus hautes que larges.

11.7.2.6. Dans tous les cas cités ci-dessus, il pourra être admis en couverture l'utilisation partielle ou totale de dispositifs de type capteurs solaires dans la mesure où la conception de l'ensemble restera harmonieuse.

11.7.2.7. Tous les abris de jardin de type «chalet», ainsi que les abris métalliques ou en béton sont proscrits.

11.8. CLÔTURES ET PORTAILS

11.8.1. En bordure de voie, les clôtures doivent être minérales ou végétales et étudiées en fonction de l'espace environnant (cf. **annexe n°6.2**).

11.8.2. Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'harmoniser avec l'environnement naturel et bâti. Les piliers de portails doivent être maçonnés avec les mêmes matériaux et le même soin que la construction principale et/ou le mur de clôture.

11.8.3. Depuis l'espace public, les clôtures visibles en panneaux de ciments, en panneaux de bois, ou de type bâche sont proscrites. Les ganivelles sont proscrites en front de voie ouverte à la circulation publique.

11.8.4. La hauteur maximale des (clôtures, piliers et portail) ne doit pas excéder :

- 1,40 mètres maximum sur rue (elle sera cependant étudiée en fonction de l'espace environnant, et des hauteurs voisines) ;
- 1,80 mètres entre voisins dans le cas de clôtures minérales. Cette hauteur maximale est calculée à la verticale du projet vis-à-vis du terrain naturel. En cas de terrain en pente, le mur de clôture devra respecter ces hauteurs et donc avoir plusieurs décrochés. Ces décrochés devront être liés par des pans coupés (cf. **figure 26**) ;
- en cas de retour sur voie ouverte à la circulation, les murs de clôtures devront se poursuivre en retour des limites séparatives sur une longueur comprise entre 3,00 et 5,00 mètres (cf. **figure 19**).

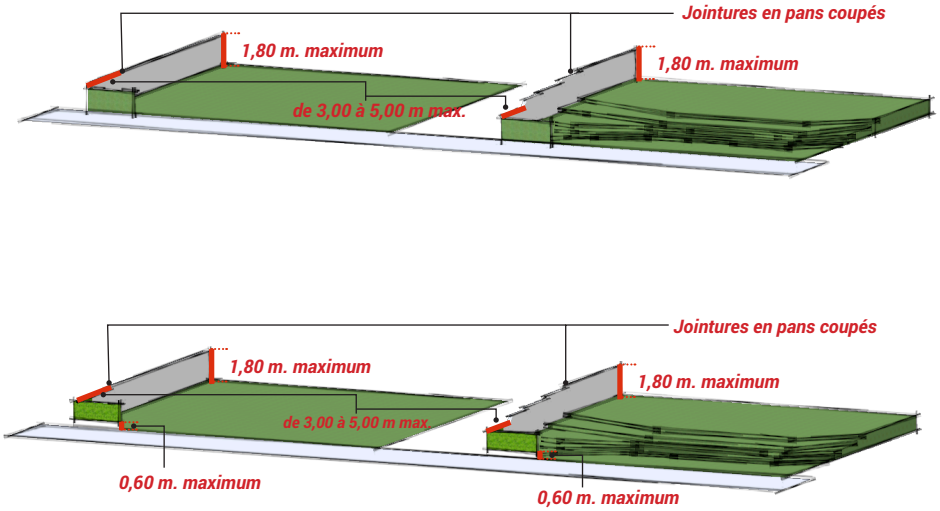


figure 19

- toutefois en agglomération, des hauteurs supérieures ou inférieures pourront être autorisées ou imposées en fonction de l'urbanisation environnante.

11.8.5. En cas de clôtures végétales avec un mur-bahut, la hauteur maximale du mur-bahut ne doit pas excéder :

- 0,60 mètre maximum sur rue (elle sera étudiée en fonction de l'espace environnant et des hauteurs voisines) ;

11.8.6. Les clôtures doivent être uniformément enduites et peintes en blanc sur l'ensemble des faces, ou réalisées en pierre de pays.

11.8.7. En bordure de voie, les clôtures grillagées et les clôtures en brande sont proscrites à l'alignement. Elles pourront cependant être acceptées à l'intérieur de la propriété si une haie vive constitue la clôture en bordure de voie.

11.8.8. Les clôtures maçonnées lorsqu'elles sont autorisées, doivent se terminer en forme arrondie (finition de type enduit) ou en pierre plate de Pays. La finition en tuile ne peut être acceptée que dans le cadre de murets en double renformi.

11.8.9. Les portails doivent être simples, réalisés en bois ou aspect bois, constitués de lames verticales.

11.9. DEVANTURES COMMERCIALES

11.9.1. ASPECT

11.9.1.1. Les devantures commerciales doivent respecter le volume et l'architecture de la construction dans laquelle elles sont intégrées en privilégiant la sobriété. Aussi, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que l'aspect des devantures commerciales ne doit pas créer de nouveau style architectural, ni d'impact visuel remettant en question l'aspect architectural du bâtiment les accueillant.

11.9.1.2. Les devantures commerciales doivent être composées harmonieusement avec les ouvertures en étage quand le bâtiment en comporte. L'alignement avec les axes d'ouvertures sur façade doit être respecté.

11.9.1.3. Les devantures commerciales doivent conserver les parties de maçonnerie latérales pour préserver la lecture d'ensemble du bâti posé sur le sol et non avoir un étage « en lévitation » sur un rez-de-chaussée commercial.

11.9.1.4. Les « casquettes » pour toutes les ouvertures sont proscrites comme toute autre fantaisie.

11.10.2. MATÉRIAUX

11.10.2.1. Sont interdits tout échantillonnage, tout matériau plastique brillant ainsi que tout matériau criard.

11.10.3. BANNES, STORES BANNES À USAGE COMMERCIAL

11.10.3.1. Seules les bannes et stores bannes sont autorisées ; ils doivent être intégrés dans la composition de la façade et ne pas constituer un ensemble fermé en parois latérales ni même en façade.

11.10. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.10.1. D'une façon générale, l'installation de ce type d'équipements est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

11.10.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

11.10.3. Les locaux et installations techniques listés ci-après doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant :

- les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs ;
- les climatiseurs devront être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement. Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être

intégrés à la construction :
– soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
– soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue ;
- Les citernes de fuel ne doivent pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.10.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) :
- les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout (agoyeaux), et les rives si typiques à l'île d'Yeu.
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque (panneaux, tuiles, chauffe-eau, chauffages solaires ...) ou tout autre type de matériaux ou équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragé à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.
- les éléments thermodynamiques (pompes à chaleur, chauffe-eau thermo-dynamiques, etc…) ne doivent pas être installés de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction.

11.10.5. Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) :
- les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout (agoyeaux), et les rives si typiques à l'île d'Yeu.
- tous les dispositifs de collecte des eaux pluviales. Le cas échéant, ils devront s'intégrer à la toiture par des gouttières, des chéneaux encastrés, des corniches moulurées (ou non) en référence à l'architecture locale, ou des dalles nantaises. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les pans de murs non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
- les citernes de récupération d'eau ne doivent pas être installées de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être intégrées, dans la mesure du possible , à la construction.

11.10.6. Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est fortement conseillé de mettre en place des dispositifs de récupération d'eaux pluviales enterrés.

ARTICLE UH12.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

12.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
- longueur : 4,80 m minimum,
- largeur : 2,40 m minimum.

12.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la

participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

12.1.3. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement (sur terrain non bâti ou dans un garage existant seul) qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places de stationnement.

12.1.4. Lorsque le pétitionnaire ne peut (configuration technique, configuration de la parcelle, destruction/reconstruction d'un bâtiment) lui-même aux obligations imposées par le présent article, il pourra être exonéré des obligations liées au stationnement.

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

12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'HABITAT

12.2.1. Sauf incapacité technique dûment justifiée, il est exigé pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher échue, avec un maximum de 2 places par logement.

Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 60 m² de surface de plancher échue, pour une construction de 65 m² de surface de plancher, le calcul de la tranche échue impose la réalisation d'une seule place.

12.2.2. Le précédent alinéa n'est pas applicable pour les adjonctions, les extensions et les créations de moins de 60 m² de surface de plancher pour les superficies existantes à la date d'approbation du document.

12.2.3. Le nombre de places de parking pourra être réduit dans le cas de constructions d'hébergements à vocation touristique, sans toutefois être inférieur à une place de stationnement pour deux logements.

12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION DE BUREAUX ET DE SERVICES

12.3.1. Pour les constructions à destination de bureaux et de services, il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface plancher.

12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION DE COMMERCES

12.4.1. Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente.

12.5. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET DE RESTAURATION

12.5.1. Pour les constructions à destination de restaurant, il est exigé 1 place pour 40 m² de surface de restauration.

12.5.2. Pour les constructions à destination d'hôtel, il sera exigé 1 place pour 40 m² de surface plancher.
Cette norme ne s'applique pas dans le cas de ré-aménagement ou d'extension d'hôtel dont le nombre de chambre reste inférieur ou égale à 25 après extension.

12.6. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'ATELIERS ET D'ENTREPÔTS LIÉS À UNE ACTIVITÉ COMMERCIALE OU ARTISANALE

12.6.1. Pour les constructions à destination d'ateliers et entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale, il est exigé 1 place pour 60 m² de surface plancher.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

12.7. AIRES DE LIVRAISON

12.7.1. Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.8. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À DESTINATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

12.8.1. Non réglementé

12.9. STATIONNEMENT DES CYCLES

12.9.1. Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum 2 m² pour 80 m² de surface plancher.

ARTICLE UH13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

13.1.1. Nonobstant les dispositions du présent article, 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.

13.2. OBLIGATION DE PLANTER

13.2.1. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :
- en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain ;
- lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

13.2.2. Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins :
- 30% de leur surface pour la zone UH ;
- 40% de leur surface pour le seul secteur UHa.

13.2.3. Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

13.2.4. En cas de lotissements ou groupes d'habitations de plus de 10 logements, des espaces collectifs et l'aménagement d'espaces libres de 30% minimum de la surface totale du terrain seront exigés.

13.2.5. Les aires de stationnement à l'air libre doivent avoir un aspect paysager et être plantés à raison d'1 arbre pour 50 m² de surface destinée au stationnement.

13.2.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et les arbustes devront être principalement d'essence locale.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

13.3. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.3.2. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

13.4. ARBRES PONCTUELS, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET MASSIFS BOISÉS À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

13.4.1. Les éléments d'intérêt paysager localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

13.4.2. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

13.5. CÔNES DE VUE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

13.5.1. Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public.

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UH14.
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1. Non réglementé

ARTICLE UH15.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Article L.128-1 : Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit résultant du plan local d'urbanisme dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

15.2. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

15.3. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et à ne pas présenter de nuisances.

15.4. Les dispositifs solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

15.5. La RT 2012, qui a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m^2 an) en moyenne, est applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs depuis le 1er janvier 2013.

ARTICLE UH16.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

16.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Zone UL

Caractéristiques de la zone UL

La zone UL correspond aux secteurs urbains destinés à l'accueil d'activités, d'aménagement et d'infrastructures liés au tourisme, aux sports et aux loisirs.
La zone UL comprend deux secteurs spécifiques à l'intérieur desquels des règles différentes peuvent être édictées :

- le secteur ULa qui correspond au secteur de Ker Babu ;
- le secteur ULb qui correspond au Camping de Saint-Etienne.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et les risques technologiques marquant le territoire de L'Île d'Yeu et notamment :

- Les risques météorologiques, sismiques et les feux de forêt ;
- Les risques liés aux inondations d'origines terrestre et marine ainsi qu'aux risques liés à l'érosion littorale ;
- Les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ,
- Les nuisances de toute nature.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Nota : le règlement écrit est accompagné de croquis illustratifs afin d'aider les pétitionnaires dans leur démarche. Ces derniers ne doivent pas être considérés comme exhaustifs.

Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UL1.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1.1. Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.2.1. Toute occupation ou installation du sol non prévue à l'article UL.2 est interdite.

ARTICLE UL2.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages.

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UL

2.1.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,…) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.2. Les constructions à destination d'habitation de loisirs tels que définis par les articles R.111-31, R.111-33, R.111-37 et R.111-41 du code de l'urbanisme pour la zone UL et le seul secteur ULb.

2.1.3. Les constructions à destination d'habitation de loisirs tels que définis par l'article R.111-41 du code de l'urbanisme pour le seul secteur ULa.

2.1.4. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements ayant un rapport direct et nécessaires aux constructions visées au point 2.1.2.

2.1.5. Les constructions destinées à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées dans la zone à condition d'être strictement nécessaires à l'activité et d'être intégrées au volume du bâtiment principal de l'activité.

2.1.6. Les extensions mesurées et limitées ainsi que les travaux de mise aux normes de constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les éventuelles nuisances actuelles.

2.1.7. L'extension, les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics et ou d'intérêt collectif.

2.1.8. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aména-

gement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UL3. ACCÈS ET VOIRIE

Définition accès :
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

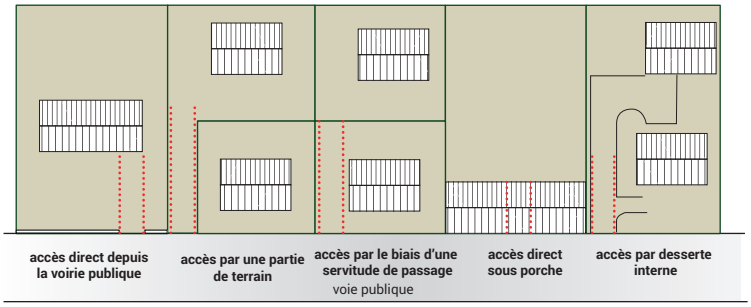


figure 1

3.1. PRINCIPES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. ACCÈS

3.2.1. Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2.2. L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante. Cet accès, s'il est destiné à desservir plus de 2 logements, devra être d'une largeur minimum de 4.00 mètres libre de tout obstacle.

3.2.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

3.3. VOIRIE

3.3.1. Les voiries de desserte, qu'elles soient privées ou publiques, existantes ou à créer, doivent être adaptées à l'opération quant à leur tracé, leur largeur et leur structure. Elles doivent être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ou privée. Elles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3.2. Les voiries doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements sur les voies adjacentes.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UL4.
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire et qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

4.1.2. Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. EAUX USÉES DOMESTIQUES

4.2.1.1. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.

4.2.1.2. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4.2.1.3. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.1.4. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

4.2.2. EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

4.2.2.1. Les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public d'assainissement compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement pourra être imposée suivant les caractéristiques des eaux rejetées).

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.

4.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.

4.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. La mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sera privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

4.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

4.3.5. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Pour les autres installations, ouvrages, travaux et aménagement conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 20% de celle existante à la date d'approbation du PLU devront respecter un débit de fuite maximal de 5 litres/seconde/ hectare pour une pluie d'occurrence décennale (conformément au zonage d'assainissement pluvial). Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.

4.3.6. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC, ...)

4.4.1. Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution, etc... doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE UL5.
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1.1. Non réglementé.

ARTICLE UL6.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. DÉFINITIONS

Le terme « alignement », au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine. Ainsi, les limites de voies privées existantes avant la réalisation des travaux de construction et les limites de voies projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble sont assimilées aux voies publiques ;
- et la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue de l'élargissement d'un carrefour ou d'une voirie.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR ULa

6.3.1. Non réglementé.

6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR ULa

6.3.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait de 10,00 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (cf. **figure 2**).

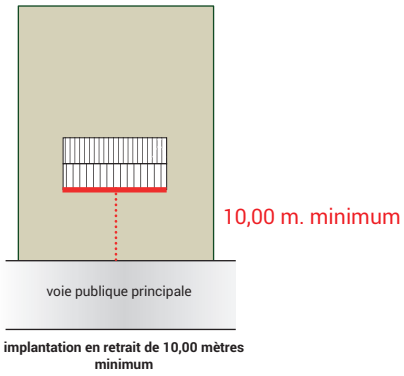


figure 2

6.4. CAS PARTICULIER

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées (un enrochement, un câble, passage ou accès, arbres, ...).

6.5. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

6.5.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UL

7.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul de 5,00 mètres minimum (cf. **figure 3**).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

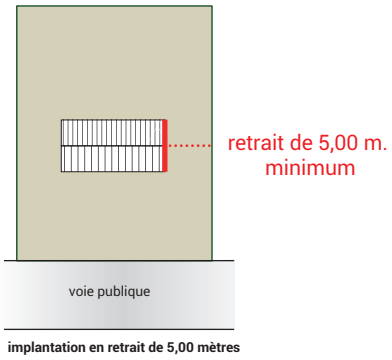


figure 3

7.2. CAS PARTICULIERS

7.2.1. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Toute construction ou installation nouvelles (bâti, annexe, mur et muret), en limites séparatives, est interdite à moins de 1,50 mètre du bord des fossés secondaires et à moins de 2,00 mètres du bord des fossés primaires. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite sauf si elle s'appuie sur des éléments bâtis existants (murs, bâtiments existants notamment) à la date d'approbation du document ne respectant pas la règle sans aggraver ce non-respect.

7.3. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

7.3.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Non réglementé.

ARTICLE UL9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. DÉFINITIONS

9.1.1. Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol : elle correspond à la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur un terrain : elle correspond à la « projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » (cf. figure 4).

9.1.2. La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

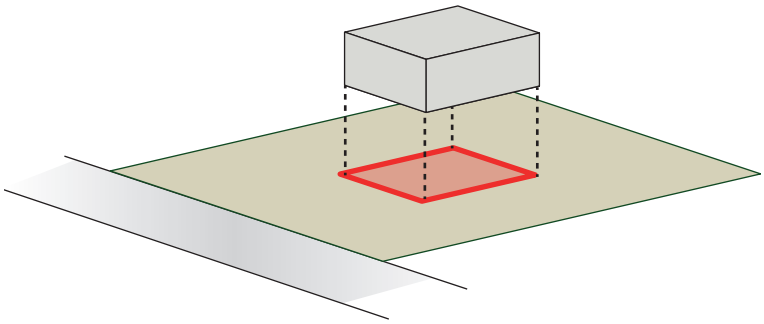


figure 4

9.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR ULa

9.2.1. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 60% maximum de la superficie du terrain.

9.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR ULa

9.3.1. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40% maximum de la superficie du terrain.

ARTICLE UL10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

10.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point haut de la construction (cf. **figure 5**) :
  - à l'égout de toiture pour les toitures à pente ;
  - à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse, dans les conditions définies à l'article UL.11.

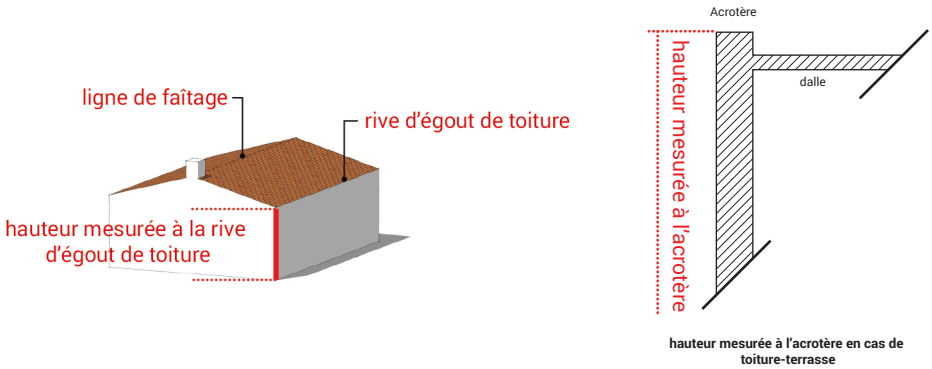


figure 5

10.1.2. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édicules techniques suivants :

- les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable,
- les dispositifs de sécurité,
- les panneaux solaires,
- les pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes,
- ainsi que, dans le cas des toitures terrasses les garde-corps, édicules d'accès, cheminées, dispositifs

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

d'aération et de climatisation.

10.1.3.

Dans le cas de terrain en pente, les façades des constructions sont divisées en sections de 20,00 mètres maximum. La hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel de l'implantation du bâti. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 20,00 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade (cf. **figure 6**).

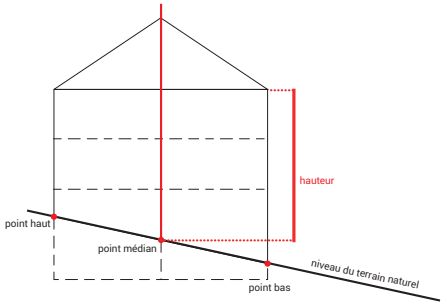


figure 6

10.1.4. Toutefois, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, de rénovation, changement de destination, ou de réhabilitation jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à l'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm.
- nonobstant, en cas de rehausse sur des bâtiments ayant une corniche, cette dernière devra être conservée avec des proportions convenables et garder un style mouluré à l'ancienne.

10.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA ZONE UL, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR ULb

10.2.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :

- 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit un niveau R) ;
- 3,00 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse (soit un niveau R)

10.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SEUL SECTEUR ULb

10.3.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :

- 5,10 mètres à l'égout de toiture pour les toits à pente et comportant un étage partiel (soit un niveau R+1/2) ;
- 3,70 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse (soit un niveau R) ;
- 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit un niveau R).

10.4. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

10.4.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, …).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UL11.
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1.1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

11.1.2. La nature des matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
Les principes suivants doivent impérativement être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie des volumes ;
- harmonie des couleurs avec les constructions avoisinantes.

11.1.3. Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

11.1.4. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.

11.1.5. Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.2. ASPECT GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS

11.2.1. VOLUMES

11.2.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. La présente prescription ne concerne pas les Habitations Légères de Loisirs en secteur ULb et les tentes aménagées en secteur ULa.

11.2.1.2. Toute construction et installation nouvelle doit respecter la simplicité et la sobriété.

11.2.1.3. En cas de partie de construction en décroché par rapport au corps du bâtiment principal, la différence entre les deux parties ne doit pas être inférieure à 1,00 mètre (cf. **figure 7**).

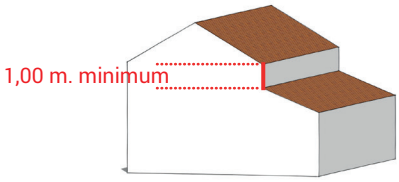


figure 7

11.2.1.4. Les toitures terrasse doivent être intégrées dans le volume général du bâtiment.

11.2.1.5. En cas d'étage, sur une des extrémités du bâtiment le supportant, le mur-pignon dépourvu de construction adjacente est proscrit. Toutefois, il peut être accepté qu'avec un volume « en retour » ou un escalier extérieur

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

conforme à l'article UL.11.6. (cf. **figure 8**).

figure 8

11.2.1.6. Pour les bâtiments annexes à usage d'habitation, accolés ou non corps de bâtiment principal, tels que les garages et les annexes, doivent se distinguer par une hauteur maximale de 3,20 m à la rive d'égout. En outre, ils doivent être de taille limitée et de plain-pied.

11.2.2. MURS ET FAÇADES

11.2.2.1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings, bois,…) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble existant.

11.2.2.2. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

11.2.2.3. Pour les volumes bâtis, les murs doivent être enduits uniformément et peints en teinte de couleur blanche sauf :
- certains éléments ponctuels tels que soubassements (dans la limite de 50 cm maximum de hauteur) ou encadrements (obligatoirement compris entre 15 à 20 cm de large) qui pourront être marqués par une sur-épaisseur et être peints d'une couleur différente ;
- quelques façades, pignons ou éléments ponctuels qui pourront être revêtus de pierres de pays (schiste ocre).

11.2.2.4. Les murs en pierre de Pays sont autorisés pour les petits volumes et annexes (les pierres d'autres natures sont interdites et a fortiori les imitations de pierre).
Cependant une utilisation plus importante pourra être envisagée en fonction de la séquence de rue.

11.2.2.5. Pour un usage particulier, les bannes et stores bannes ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique et doivent être intégrés dans la composition de la façade.

11.2.2.6. Les linteaux d'ouverture peuvent être habillés en pierre de Pays. Ils devront respecter l'architecture locale.

11.2.3. OUVERTURES ET MENUISERIES EXTÉRIEURES

A°- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.2.3.1. Le percement d'ouverture dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

11.2.3.2. Les linteaux doivent être alignés entre eux pour chaque façade.

11.2.3.3. Le type d'ouvertures en «œil de bœuf» est proscrit. Les ouvertures en arc délardé sont proscrites à l'étage.

11.2.3.4. La hauteur maximum entre l'égout de toiture et le haut du linteau doit être comprise entre :
- 0,20 et 0,80 mètre en l'absence de corniche ;
- 0,20 et 0,90 mètre quand il y a corniche.

11.2.3.5. L'utilisation de briques de verre est interdite.

11.2.3.6. Les appuis de fenêtre ne doivent pas être débordants sauf s'ils sont moulurés à l'ancienne.

11.2.3.7. Les tableaux d'ouvertures ne doivent pas avoir de profondeur inférieure à 10 cm.

11.2.3.8. L'utilisation de la couleur noire est interdite pour les ouvertures.

11.2.3.9. Les ouvertures de style «chien assis» sont autorisés sur les bâtiments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

11.2.3.10. Les ouvertures et les lucarnes sont interdites sur les rampants de toitures sauf si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Elles seront intégrées dans l'épaisseur du toit.

11.2.3.11. La conception des portes de garage doit être en lames verticales si celles-ci sont ouvrantes à la française.

B°- CAS DES OUVERTURES VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

LES OUVERTURES SUR FAÇADE :

11.2.3.12. Pour tout projet, sur les pans visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale (cf. **figure 9**) à l'exception des portes de garage. Les ouvertures des étages supérieurs doivent être, soit axées sur les ouvertures des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux s'ils existent. Sur chaque niveau, les ouvertures doivent être alignés au niveau des linteaux dans une perspective horizontale.

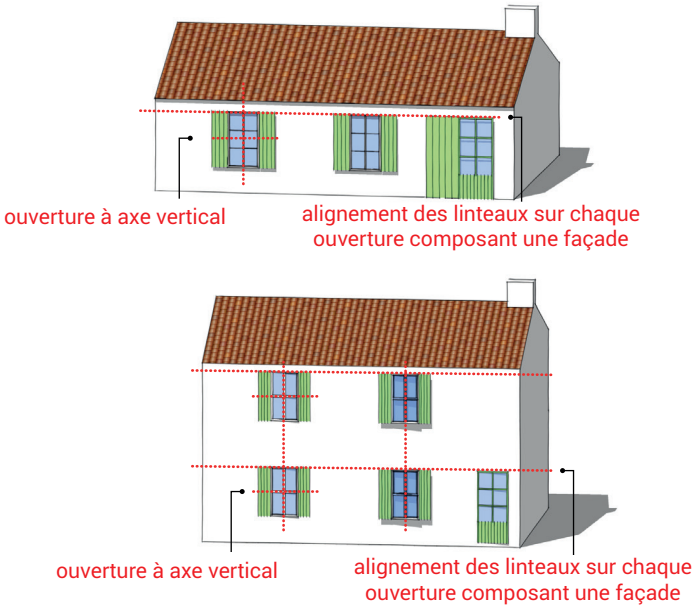


figure 9

11.2.3.13. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales, les carreaux plus hauts que larges. Toute ouverture de type « meurtrière » est interdite si visible depuis la voie ouverte à la circulation publique.

11.2.3.14. Les ouvertures doivent être principalement situées sur les façades. Pour les façades du bâtiment principal sur voie publique, 1 ouverture minimum est obligatoire.

11.2.3.15. Depuis la voirie ouverte à la circulation publique, les ouvertures sont composées de «petits bois». Elles doivent présenter un maximum de quatre carreaux verticaux par vantail pour les fenêtres et de six carreaux verticaux par vantail pour les portes et portes-fenêtre avec un panneau bas de 40 cm minimum, à l'exception des ouvertures de type ateliers vitrés.

11.2.3.16. En cas d'ouverture style atelier vitré, cette dernière doit obligatoirement être accolé à une porte (les trumeaux sont interdits). (cf. **figure 10**)

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

NON OUI OUI

figure 10

11.2.3.17. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux avec les autres ouvertures du même volume.

LES OUVERTURES SUR PIGNON :

11.2.3.18. Les murs pignons peuvent être aveugles ou non.

11.2.3.19. Les ouvertures en pignon doivent être limitées en nombre et en dimension. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales, dans une proportion plus haute que large. A l'exception des portes de garages, et baies de type atelier. Les ouvertures de type « meurtrières » sont interdites. Les fenêtres en pignon doivent être suffisamment désaxées par rapport à l'axe du faîtage. En cas d'étage, deux fenêtres maximum par pignon de l'étage sont acceptées, à condition que leur taille respective soit différenciée. Elle devra, elle aussi, être correctement désaxée par rapport au faîtage et d'une taille limitée et proportionnée. Une porte desservant un escalier extérieur ou une terrasse sera également autorisée.

11.2.3.20. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux avec les autres ouvertures du même volume.

C°- CAS DES OUVERTURES NON VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

11.2.3.21. Le percement d'ouverture sur une façade ou sur un pignon doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

11.2.3.22. Les baies de grande largeur sont autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux.

11.2.3.23. Si les baies de grande largeur ne sont pas rattachées au sol ou accolées à une porte, celles-ci sont limitées à une par bâtiment.

D°- MENUISERIES EXTÉRIEURES

11.2.3.24. Seuls les volets pleins et battants sont admis. Ils ne doivent pas comporter d'écharpe en Z mais être peints en tenant compte des couleurs utilisées dans la séquence de rue où s'inscrit le projet (l'utilisation du blanc, du noir, de teintes brillantes ou réfléchissantes et du bois aspect brut est interdit pour les volets) (cf. **figure 11**).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

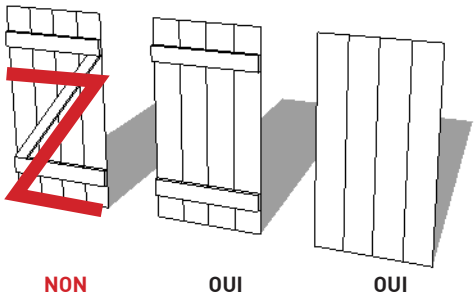


figure 11

11.2.3.25. Les pentures et les ferrures doivent avoir la même couleur que celle employée pour les volets.

11.2.3.26. L'emploi de volets roulants est proscrit à l'extérieur de la construction. Toutefois, l'emploi de volets roulants peut être accepté si les coffrets sont invisibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Le cas échéant, les ouvertures comportant des volants roulants doivent, elles aussi, obligatoirement être munies de volants pleins et battants.

11.2.3.27. Si visibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, l'ensemble des ouvertures devront obligatoirement être munies de volets. Ils devront être conformes aux dispositions des articles 11.2.3.24 et 11.2.3.25.

11.3. TOITURES - COUVERTURES - ÉLÉMENTS DE TOITURE

11.3.1. TOITURES- COUVERTURES

11.3.1.1. Toutes les toitures des constructions et installations nouvelles doivent avoir un faîtage parallèle au plus grand côté de chaque volume de toiture.
Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- pour les petits volumes de transition ou de jonction,
- ou pour les parcelles dont la largeur est inférieure à 9,00 m ,
- ou en cas de changement de destination, d'affectation, de rénovation de bâti existant.

11.3.1.2. Les toitures à pente doivent être comprises entre 28 et 35%.
Cette prescription ne s'impose pas :

- pour les reconstructions dans un volume identique,
- ou en cas d'agrandissement de constructions réalisées initialement à plus forte ou plus faible pente sans dépasser l'existant,
- ou pour les bâtiments à usage commercial ou artisanal.

11.3.1.3. Tout débord de toiture sur les pignons (pignon-couvert) est proscrit (cf. **figure 13**).

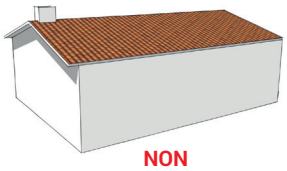


figure 13

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.3.1.4. Sur les murs de façade, seuls les débords de tuiles («agoyeaux») et les corniches moulurées à l'ancienne sont acceptés.

11.3.1.5. La couverture doit obligatoirement commencer par une tuile de courant à partir des pignons (cf. **gure 14**) correspondant au style architectural de l'île.

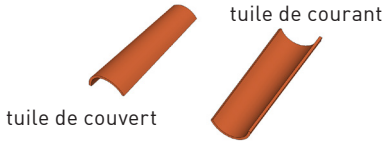


figure 14

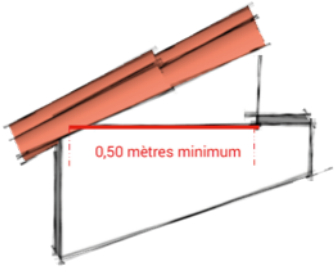
11.3.1.6. Les couvertures doivent être réalisées en tuile de terre cuite demi-ronde de type canal avec des tons clairs et mêlés à l'exclusion de toute teinte brune ou sombre, permettant de réaliser des «agoyeaux» traditionnels à l'architecture de l'île. Sauf :

- en cas de reconstruction, dans un volume identique,
- ou d'agrandissement de constructions réalisées à l'origine en ardoises ou en tuiles mécaniques,
- et pour les bâtiments spécifiés aux articles UL.11.7 et UL.11.10.

11.3.1.7. Les tuiles mécaniques de types méridionales ou similaires sont proscrites.

11.3.1.8. Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour des projets de faible largeur, inférieure à 5,00 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments déjà existants ou en cas de rénovation, changement d'affection, de destination ou de sinistre.

11.3.1.9. En cas de toiture-terrasse, il est demandé à ce qu'elles soient bien intégrées dans l'architecture du bâtiment. Pour les volumes situés en bordure de voie publique, l'acrotère doit être de 0,50 mètre de large minimum et être couvert par des tuiles pigeonnées respectant la pente de 28 à 35% avec un rampant donnant vers l'extérieur de la toiture-terrasse (cf. **figure 15**) ou avec des matériaux d'aspect et de teinte type fer forgé (sans toutefois être pleins).



pente entre 28% et 35% avec 2 rangées de tuiles minimum

figure 15

11.3.1.10. Les croupes ne sont autorisées que si elles sont justifiées par des raisons techniques ou d'alignement par rapport à la voie et liées à l'écoulement des eaux pluviales ou par nécessité de préserver l'unité architecturale de la construction dans le cas d'une intervention sur une construction existante dont la toiture se caractérise par la présence d'une ou plusieurs croupes.

11.3.1.11. Les noues ne sont autorisées que si elles sont justifiées par des raisons techniques. Elles doivent être limitées en nombre.

11.3.1.12. L'utilisation de gouttières est autorisée à la condition de s'intégrer à l'environnement architectural et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels. Elles ne doivent pas être en rupture avec la tonalité principale de la construction ; Si visibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, l'utilisation de matériaux de teinte brillante ou réfléchissante, foncée telles que noire ou anthracite est interdite.

11.3.1.13. Les dalles nantaises sont proscrites sur voie.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.3.1.14. L'axe de la rive d'égout de toiture sur les murs de façade en bordure de voie doit respecter le principe d'horizontalité (cf. **figure 16**).

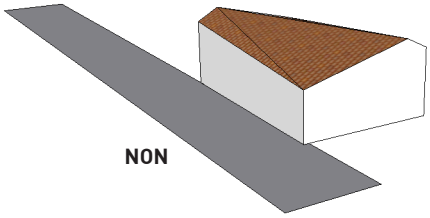


figure 16

11.3.1.15. Toutefois, une dérogation aux règles précédentes pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- les extensions mesurées (accolées au bâtiment principal) pourront être réalisées en respectant la même ligne de faîtage ;
- ou en cas de reconstruction, dans un volume identique, ou d'agrandissement de constructions réalisées à l'origine en ardoises ou en tuiles mécaniques ou pour les bâtiments initialement à plus faible pente, ou plus forte pente ;
- ou pour des raisons architecturales et urbaines, la réalisation du faîtage ou la ligne d'égout de toiture parallèlement à la voie, ou dans la séquence de voie pourra être imposée ou autorisée.
- ou lorsque la construction jouxte un élément inventorié comme patrimoine remarquable au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

11.3.2. CHEMINÉES

11.3.2.1. Les souches de cheminées doivent obligatoirement être rattachées au faîtage de l'habitation, être rectangulaires et non massives (cf. **figure 17**). Leur enduit doit être identique à celui employé pour les façades de la maison

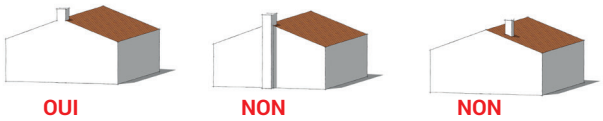


figure 17

11.3.2.2. Leur implantation en pignon est recommandée. Dans ce cas, ni la souche, ni le conduit ne doivent former de saillie par rapport au pignon (cf. **figure 17**).

11.3.2.3. Tout couronnement est proscrit, excepté en cas de rénovation.

11.3.2.4. Dans le cas de cheminées à destination de petits volumes (patio, préau, …), des règles différentes peuvent être acceptées sous condition qu'elles soient motivées dans le cadre d'une composition architecturale. Ainsi, les souches de cheminée doivent être intégrées sur les rampants de toiture.

11.4. PRÉAUX

Préau : élément de liaison d'un édifice avec l'extérieur, en général couvert et ouvert sur au moins un des côtés

11.4.1. Les préaux doivent être réalisés avec simplicité et sobriété. Ils devront ainsi être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale ou, à défaut, en pierre de pays.

11.4.2. La dimension des préaux doit être de taille mesurée vis-à-vis de la construction principale, sans dépasser la hauteur du volume principal. La hauteur des préaux est limitée à 3,20 m à la rive d'égout (cf. garage).

11.4.3. La toiture du préau doit être soutenue par des murs ou poteaux réalisés en maçonnerie. Les poteaux peuvent

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

éventuellement être en bois peints, la façade arrière et l'un des murs pignon minimum doivent être fermés : murs plein ou avec une ouverture (fenêtre ou porte).

11.4.4. Le coté ouvert ne doit pas présenter de ferme apparente.

11.4.5. Les jambettes (nommées également « jambes de force ») sont interdites.

11.4.6. En cas d'ouverture en pignon, tout percement doit respecter les dimensions traditionnelles, plus hautes que larges en évitant la mise en œuvre d'ouverture de type meurtrière (très étroite).

11.4.7. Un retour maçonné de 50 cm minimum est imposé sur toutes les façades, à l'exception des constructions dont le côté est accolé à un autre volume existant ou à créer.

11.4.8. Les retours de pignon ouverts doivent avoir le linteau ou la poutre de niveau.

11.5. VÉRANDAS ET ATELIERS

11.5.1. VÉRANDAS

11.5.1.1. Les vérandas sont autorisées que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.5.1.2. Les vérandas :

- doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement architectural,
- et ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée ou de plain-pied ;
- et doivent obligatoirement être implantés dans la continuité (accolés) de la construction principale existante ou à créer.

11.5.2. ATELIERS

11.5.2.1. Les ateliers :

- doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement architectural,
- et ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée et de plain-pied ;
- et doivent obligatoirement être implantés dans la continuité (accolés) de la construction principale existante ou à créer

11.5.2.2. Cependant, les ateliers peuvent être indépendamment implantés en limites séparatives dans les conditions suivantes :

- le mur de limite doit être maçonné en enduit peint d'aspect couleur blanche ou en pierre de pays ;
- et le rampant de toiture donnant sur le terrain voisin doit respecter le code civil.

11.5.2.3. Si une porte est placée en façade d'un atelier vitré, les éléments vitrés doivent être accolés à celle-ci.

11.5.2..4. Des éléments verticaux maçonnés ou en bois peints ou en fer en T doivent rythmer l'organisation des panneaux constitutifs.

11.5.2.5. Les pentes de toitures des vérandas accolées à un bâtiment existant pourront déroger à la règle des pentes de toitures (11.3.2.).

11.6. TERRASSES ET ESCALIERS EXTÉRIEURS

11.6.1. Les terrasses et escaliers extérieurs ne doivent pas être en porte à faux, mais construits sur un mur porteur formant, si besoin est, balustrade (cf. **figure 18**). Les terrasses et escaliers extérieurs doivent impérativement s'inscrire dans une hauteur inférieure à la hauteur à la rive d'égout de toiture du corps de bâtiment principal.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

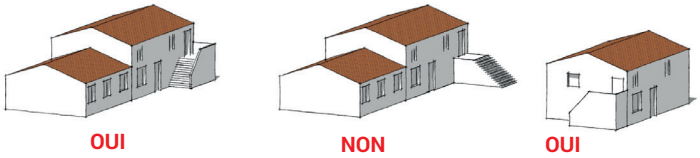


figure 18

11.6.2. Sauf incapacité technique ou architecturale, les garde-corps des escaliers extérieurs doivent obligatoirement être maçonnés dans une logique d'harmonie avec la façade. Les ouvrages situés en cour intérieure et/ou non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique peuvent ne pas être maçonnés.

11.6.3. Les garde-corps des balcons et des terrasses doivent présenter un aspect de couleur sombre avec des matériaux d'aspect et de teinte type fer forgé.

11.7. ABRIS DE JARDIN

11.7.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

11.7.1.1. Les abris de jardin, sont limités à une surface de 12 m² maximum d'emprise au sol, dans la limite d'un seul abri par unité foncière bâtie.

11.7.1.2. Les abris de jardin doivent être indépendants (non contigus) des bâtiments et s'intégrer dans le site dans lequel ils s'implantent.

11.7.1.3. Les abris de jardin doivent présenter une simplicité de forme et être installés de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Il sera demandé à ce que ceux-ci soient préférentiellement localisés en fond de parcelle.

11.7.1.4. La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,00 mètres à l'égout de toiture.

11.7.2. MATÉRIAUX ET ASPECTS

11.7.2.1. La conception des abris de jardin doit s'inspirer de plusieurs modèles :

- en maçonnerie traditionnelle de pierres sèches. Ils doivent alors être couverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ;
- ou en parpaings enduits en harmonie avec la construction principale. Ils doivent également être couverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ;
- ou en construction bois, les abris doivent être recouverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ou de type shingle. On utilisera alors des techniques de bardage en planches organisées verticalement ou horizontalement pouvant être soit peintes (blanc, vert, …), soit teintées de couleurs sombres.

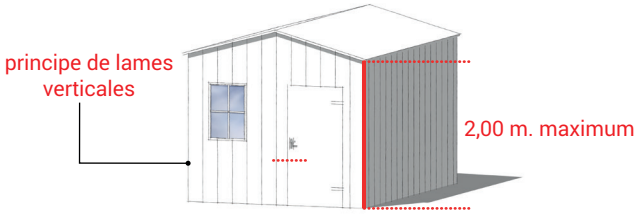


figure 19

11.7.2.2. La toiture ne doit pas être débordante de plus de 13 cm.

11.7.2.3. Tout débord de charpente, en pignon ou en façade, est proscrit.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.7.2.4. Le faîtage doit être dans le sens de la plus grande longueur.

11.7.2.5. L'abri ne comportera au maximum que 3 ouvertures. Ces ouvertures doivent être plus hautes que larges.

11.7.2.6. Dans tous les cas cités ci-dessus, il pourra être admis en couverture l'utilisation partielle ou totale de dispositifs de type capteurs solaires dans la mesure où la conception de l'ensemble restera harmonieuse.

11.7.2.7. Tous les abris de jardin de type «chalet», ainsi que les abris métalliques ou en béton sont proscrits.

11.8. CLÔTURES ET PORTAILS

11.8.1. En bordure de voie, les clôtures doivent être végétales et étudiées en fonction de l'espace environnant (cf. **annexe n°6.2**). Seuls les murets en pierre de Pays et d'une hauteur de 60 cm sont autorisés.

11.8.2. Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'harmoniser avec l'environnement naturel et bâti. Les piliers de portails doivent être maçonnés avec les mêmes matériaux et le même soin que la construction principale et/ou les murets de clôture.

11.8.3. Depuis l'espace public, les clôtures visibles en panneaux de ciments, en panneaux de bois, ou de type bâche sont proscrites. Les ganivelles sont proscrites en front de voie ouverte à la circulation publique.

11.8.4. La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder :

- 0,60 mètres maximum sur rue (elle sera cependant étudiée en fonction de l'espace environnant, et des hauteurs voisines) ;
- en cas de retour sur voie ouverte à la circulation, les murs-bahuts de clôtures doivent se poursuivre en retour des limites séparatives sur une longueur de 2,00 mètres maximum par rapport à l'alignement avec la voie (cf. **figure 20**).

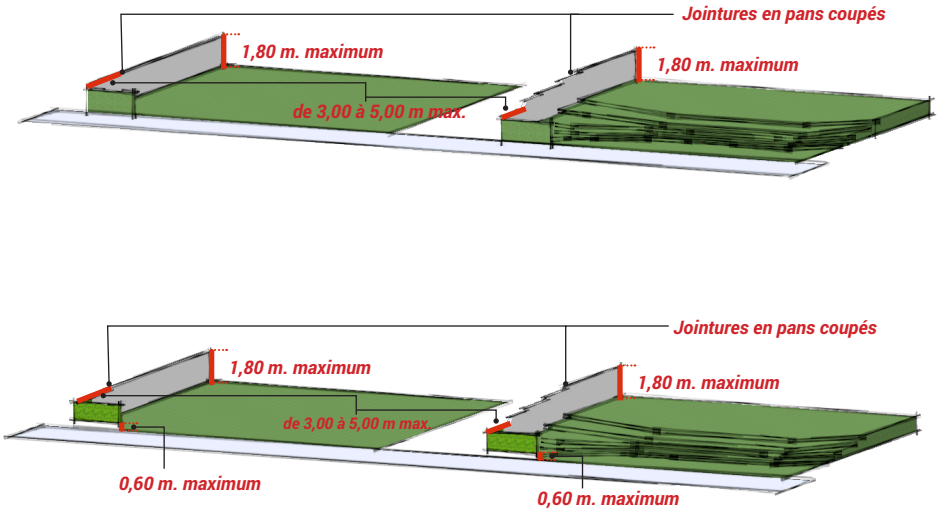


figure 20

- toutefois en agglomération, des hauteurs supérieures ou inférieures peuvent être autorisées ou imposées en fonction de l'urbanisation environnante.

11.8.6. Les clôtures doivent être uniformément enduites et peintes en blanc sur l'ensemble des faces, ou réalisées en pierre de Pays.

11.8.7. En bordure de voie, les clôtures grillagées et les clôtures en brande sont proscrites à l'alignement. Elles pourront cependant être acceptées à l'intérieur de la propriété si une haie vive constitue la clôture en bordure de voie.

11.8.8. Les clôtures maçonnées lorsqu'elles sont autorisées, doivent se terminer en forme arrondie (finition de type enduit) ou en pierre plate de Pays. La finition en tuile ne peut être acceptée que dans le cadre de murets en double renformi.

11.8.9. Les portails doivent être simples, réalisés en bois ou aspect bois, constitués de lames verticales.

11.8.11. Toute fantaisie d'exécution est interdite.

11.8.12. Les murs écrans sont autorisés dès lors qu'ils seront justifiés. Leur hauteur, à l'intérieur des propriétés, ne devra pas excéder 1,80 mètres et 10,00 mètres de longueur. Dans tous les cas, ils devront être accrochés à un volume existant.

11.8.13. Un retrait de la clôture par rapport à l'alignement de la voie pourra être imposé pour des questions de sécurité.

11.9. DEVANTURES COMMERCIALES

11.9.1. ASPECT

11.9.1.1. Les devantures commerciales doivent respecter le volume et l'architecture de la construction dans laquelle elles sont intégrées en privilégiant la sobriété. Aussi, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que l'aspect des devantures commerciales ne doit pas créer de nouveau style architectural, ni d'impact visuel remettant en question l'aspect architectural du bâtiment les accueillant.

11.9.1.2. Les devantures commerciales doivent être composées harmonieusement avec les ouvertures en étage quand le bâtiment en comporte. L'alignement avec les axes d'ouvertures sur façade doit être respecté.

11.9.1.3. Les devantures commerciales doivent conserver les parties de maçonnerie latérales pour préserver la lecture d'ensemble du bâti posé sur le sol et non avoir un étage « en lévitation » sur un rez-de-chaussée commercial.

11.9.1.4. Les « casquettes » pour toutes les ouvertures sont proscrites comme toute autre fantaisie.

11.10.2. MATÉRIAUX

11.10.2.1. Sont interdits tout échantillonnage, tout matériau plastique brillant ainsi que tout matériau criard.

11.10.3. BANNES, STORES BANNES À USAGE COMMERCIAL

11.10.3.1. Seules les bannes et stores bannes sont autorisées ; ils doivent être intégrés dans la composition de la façade et ne pas constituer un ensemble fermé en parois latérales ni même en façade.

11.10. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.10.1. D'une façon générale, l'installation de ce type d'équipements est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

11.10.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

11.10.3. Les locaux et installations techniques listés ci-après doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant :

- les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs ;
- les climatiseurs devront être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement. Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - – soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - – soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue ;

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

- Les citernes de fuel ne doivent pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.10.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) :

- les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout (agoyeaux), et les rives si typiques à l'île d'Yeu.
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque (panneaux, tuiles, chauffe-eau, chauffages solaires ...) ou tout autre type de matériaux ou équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragé à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.
- les éléments thermodynamiques (pompes à chaleur, chauffe-eau thermo-dynamiques, etc…) ne doivent pas être installés de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction.

11.10.5. Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) :

- les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout (agoyeaux), et les rives si typiques à l'île d'Yeu.
- tous les dispositifs de collecte des eaux pluviales. Le cas échéant, ils devront s'intégrer à la toiture par des gouttières, des chéneaux encastrés, des corniches moulurées (ou non) en référence à l'architecture locale, ou des dalles nantaises. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les pans de murs non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
- les citernes de récupération d'eau ne doivent pas être installées de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être intégrées, dans la mesure du possible , à la construction.

11.10.6. Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est fortement conseillé de mettre en place des dispositifs de récupération d'eaux pluviales enterrés.

ARTICLE UL12.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

12.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- longueur : 4,80 m minimum,
- largeur : 2,40 m minimum.

12.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENT

12.2.1. Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires au projet.

12.3. AIRES DE LIVRAISON

12.3.1. Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À DESTINATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

12.4.1. Non réglementé

12.5. STATIONNEMENT DES CYCLES

12.5.1. Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum 2 m² pour 80 m² de surface plancher.

ARTICLE UL13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

13.1.1. Nonobstant les dispositions du présent article, 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.

13.2. OBLIGATION DE PLANTER

13.2.1. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :
- en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain ;
- lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

13.2.2. Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins :
- 40% de leur surface pour le secteur UL et ULa ;
- 10% de leur surface pour le seul secteur ULb.

13.2.3. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

13.2.4. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

13.2.5. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts.

13.2.5. Les aires de stationnement à l'air libre doivent avoir un aspect paysager et être plantés à raison d'un arbre pour 50 m² de surface destinée au stationnement.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

13.2.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et les arbustes devront être principalement d'essence locale.

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UL14.
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1 Non réglementé

ARTICLE UL15.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Les expressions architecturales doivent privilégier, dans la mesure du possible, la mise en oeuvre des cibles de performances énergétiques et environnementales concernant l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords ainsi que les principes de construction.

15.2. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

15.3. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et à ne pas présenter de nuisances.

15.4. Les dispositifs solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

15.5. La RT 2012, qui a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m^2 an) en moyenne, est applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs depuis le 1er janvier 2013.

ARTICLE UL16.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

16.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Zone UM

Caractéristiques de la zone UM

La zone UM correspond aux secteurs urbains destinés à l'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif et d'activités dédiés aux activités liées directement à l'exploitation de la mer et des ressources marines.

La zone UM constitue le pôle mer de la commune.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et les risques technologiques marquant le territoire de L'Île d'Yeu et notamment :

- Les risques météorologiques, sismiques et les feux de forêt ;
- Les risques liés aux inondations d'origines terrestre et marine ainsi qu'aux risques liés à l'érosion littorale ;
- Les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ,
- Les nuisances de toute nature.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Nota : le règlement écrit est accompagné de croquis illustratifs afin d'aider les pétitionnaires dans leur démarche. Ces derniers ne doivent pas être considérés comme exhaustifs.

Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UM1.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1.1. Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.2.1. Les décharges et les dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

1.2.2. Les constructions nouvelles à destination d'habitat à l'exception de celles autorisées à l'article UM.2.

1.2.3. Les constructions nouvelles à destination de bureaux à l'exception de celles autorisées à l'article UM.2.

1.2.4. Les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier.

1.2.5. Les constructions nouvelles à destination d'activités agricoles.

1.2.6. Les constructions nouvelles à destination d'activités forestières.

1.2.7. Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UM.2.

1.2.8. L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

1.2.9. Le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée.

1.2.10. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2.11. Les groupes de garage collectifs hormis ceux réalisés pour les opérations groupées.

1.2.12. Les locaux de stockages non liés aux activités autorisées et non attenants.

1.2.13. Les garages individuels sur terrain nu.

ARTICLE US2.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages.
- Toutes les constructions et installations nouvelles qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (présent article), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles 3 à 16 du présent règlement.

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UM

2.1.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le

Zone UM

Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.2. Les constructions destinées à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées dans la zone à condition d'être strictement nécessaires à l'activité et d'être intégrées au volume du bâtiment principal de l'activité.

2.1.3. Les constructions à destination de bureaux à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées à la nature des activités et des équipements de la zone.

2.1.4. Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées à la nature des activités et des équipements autorisés dans la zone et qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni aggravation des conditions de circulation.

2.1.5. L'extension, les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics et ou d'intérêt collectif.

2.1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UM3.
ACCÈS ET VOIRIE

Définition accès :
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

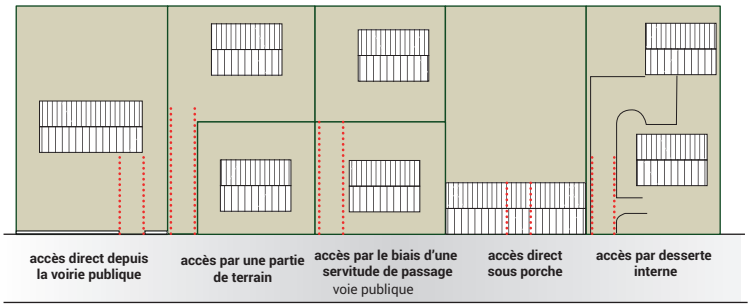


figure 1

3.1. PRINCIPES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. ACCÈS

3.2.1. Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2.2. L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante. Cet accès, s'il est destiné à desservir plus de 2 logements, devra être d'une largeur minimum de 4.00 mètres libre de tout obstacle.

3.2.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Par ailleurs, le nombre d'accès est limité à un par voie.

3.2.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

3.3. VOIRIE

3.3.1. Les voiries de desserte, qu'elles soient privées ou publiques, existantes ou à créer, doivent être adaptées à l'opération quant à leur tracé, leur largeur et leur structure. Elles doivent être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ou privée. Elles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3.2. Les voiries doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements sur les voies adjacentes.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UM4.
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire et qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

4.1.2. Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. EAUX USÉES DOMESTIQUES

4.2.1.1. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.

4.2.1.2. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4.2.1.3. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.1.4. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

4.2.2. EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

4.2.2.1. Les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public d'assainissement compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement pourra être imposée suivant les caractéristiques des eaux rejetées).

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.

4.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.

4.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. La mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sera privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

4.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

4.3.5. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Pour les autres installations, ouvrages, travaux et aménagement conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 20% de celle existante à la date d'approbation du PLU devront respecter un débit de fuite maximal de 5 litres/seconde/ hectare pour une pluie d'occurrence décennale (conformément au zonage d'assainissement pluvial). Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.

4.3.6. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC, …)

4.4.1. Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution, etc... doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE UM5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1.1. Non réglementé.

ARTICLE UM6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. DÉFINITIONS

Le terme « alignement », au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine. Ainsi, les limites de voies privées existantes avant la réalisation des travaux de construction et les limites de voies projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble sont assimilées aux voies publiques ;
- et la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue de l'élargissement d'un carrefour ou d'une voirie.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

6.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- soit en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de 3,00 mètres minimum.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

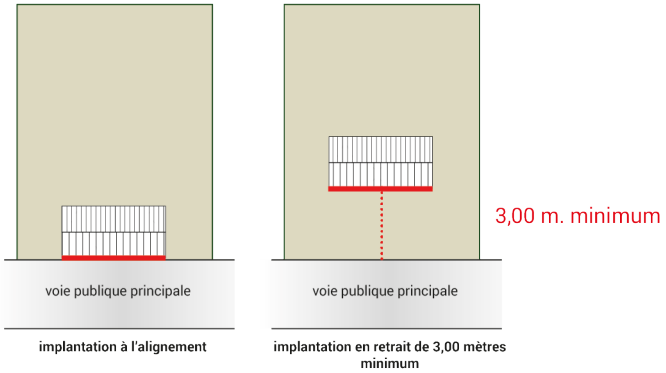


figure 2

6.3. CAS PARTICULIERS

6.3.1. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque cela le permet, d'améliorer les conditions de sécurité routière (piétonne ou auto-mobile). Un recul au droit du garage ou du portail pourra notamment être exigé (il sera notamment de 5,00 mètres minimum au droit de l'accès au garage) ;
- ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées (un enrochement, un câble, passage ou accès, arbres, …) .

6.3. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/ OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

6.3.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UM7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS APPLICABLES

7.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées en ordre continu :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait. Dans ce cas, les constructions doivent être édifiées avec un recul tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation, mesurée au point le plus haut de la construction (D=H/2).

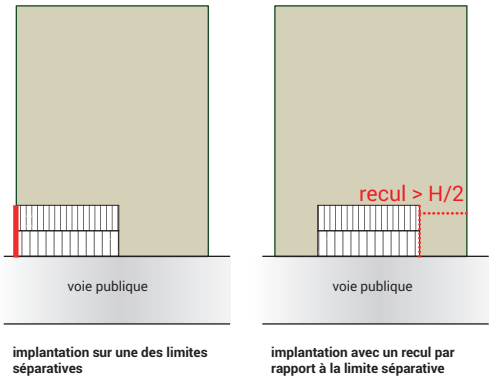


figure 3

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

7.1.2. Toute construction ou installation nouvelles (bâti, annexe, mur et muret), en limites séparatives, est interdite à moins de 1,50 mètre du bord des fossés secondaires et à moins de 2,00 mètres du bord des fossés primaires. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite sauf si elle s'appuie sur des éléments bâtis existants (murs, bâtiments existants notamment) à la date d'approbation du document ne respectant pas la règle sans aggraver ce non-respect.

7.2. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

7.2.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UM8.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Non réglementé.

ARTICLE UM9.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Non réglementé.

ARTICLE UM10.
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Non réglementé.

ARTICLE UM11.
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1.1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

11.1.2. La nature des matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
Les principes suivants doivent impérativement être respectés :

- simplicité des formes ;
- harmonie des volumes ;
- harmonie des couleurs avec les constructions avoisinantes.

11.1.3. Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas

altérés.

11.1.4. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.1.5. Les dispositions de l'article UM11 ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.2. VOLUMES

11.2.1. Les constructions doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Elles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux.

11.2.2. Toute construction et installation nouvelle doit respecter la simplicité et la sobriété.

11.3. MURS ET FAÇADES

11.3.1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings, bois,…) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble existant.

11.3.2. L'aspect des matériaux à privilégier pour les façades sont :

- les bardages bois de teinte sombre ;
- les maçonneries enduite et peintes en blanc ou en moellons ;
- les bacs acier teintés en blanc.

11.3.3. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

11.3.4. Des techniques plus contemporaines pourront être mises en œuvre sous réserves de leur qualité architecturale.

11.3.5. Quelques façades, pignons ou éléments ponctuels pourront être revêtus de Pierre de Pays locale.

11.4. TOITURES

11.4.1. Les toitures à pente doivent être comprises entre 28 et 35%. Cette prescription ne s'impose pas pour les reconstructions dans un volume identique ou d'agrandissement de constructions réalisées initialement à plus forte ou plus faible pente sans dépasser l'existant.

11.4.2. En cas de toitures-terrasse, il est demandé à ce qu'elles soient organisées de façon à ce qu'elles soient bien intégrées dans l'architecture du bâtiment. La conception de toitures-terrasses est autorisée à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses végétalisées intégrées à un projet de construction d'architecture contemporaine et de haute préoccupation environnementale.

11.4.3. Les dalles nantaises sont proscrites sur voie.

11.4.4. Les toitures doivent être en tuiles ou assimilé.

11.5. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

11.5.1. D'une façon générale, l'installation de ce type d'équipements est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

11.5.2. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable ainsi que les systèmes de collecte et de

stockage des ressources renouvelables visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

ARTICLE UM12.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

12.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

12.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENT

12.2.1. Il est exigé que le nombre de places doit être adapté aux caractéristiques et besoins du projet.

12.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

12.2.2. Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum 2 m^2 pour 80 m^2 de surface plancher.

ARTICLE UM13.
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

13.1.1. Nonobstant les dispositions du présent article, 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.

13.2. OBLIGATION DE PLANTER

13.2.1. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

13.2.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts.

13.2.3. Les dépôts de matériaux autorisés devront obligatoirement être entourés d'un écran paysager composé d'essences naturelles

13.2.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et les arbustes devront être principalement d'essence locale.

Zone UM

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UM14.
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1. Non réglementé

ARTICLE UM15.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Les expressions architecturales doivent privilégier, dans la mesure du possible, la mise en oeuvre des cibles de performances énergétiques et environnementales concernant l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords ainsi que les principes de construction.

15.2. La RT 2012, qui a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m^2 an) en moyenne, est applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs depuis le 1er janvier 2013.

ARTICLE UM16.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

16.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Zone UP

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

La zone UP correspond aux secteurs de villages anciens et d'urbanisation « dense », le plus souvent édifiés en ordre continu. Elle correspond aux villages de :

- Ker Pierre Borny ;
- Cadouère ;
- Ker Gigou ;
- Ker Chauvineau ;
- Ker Pissot ;
- Ker Borny ;
- Ker Chalon ;
- Saint Sauveur;
- Ker Guérin ;
- La Meule ;
- Les Martinières ;
- Marais Salé ;
- Les Sapins ;
- La Croix.

A Saint-Sauveur, la zone UP se distingue par un secteur UPa (rue du général Leclerc à Saint-Sauveur) à l'intérieur duquel des règles de hauteur, de coefficient d'occupation du sol différenciées sont prescrites afin de rester dans l'harmonie architecturale, urbaine et paysagère existante.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et les risques technologiques marquant le territoire de L'Île d'Yeu et notamment :

- Les risques météorologiques, sismiques et les feux de forêt ;
- Les risques liés aux inondations d'origines terrestre et marine ainsi qu'aux risques liés à l'érosion littorale ;
- Les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ,
- Les nuisances de toute nature.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Rappel : Toutes constructions nouvelles de logements, réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale.

Nota : le règlement écrit est accompagné de croquis illustratifs afin d'aider les pétitionnaires dans leur démarche. Ces derniers ne doivent pas être considérés comme exhaustifs.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UP1.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1.1. Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

1.1.2. L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalues à leur protection. Par principe, la démolition de ces bâtiments est interdite sauf en cas d'application de la législation relatives aux édifices menaçant ruine. Par exception la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.

1.1.3. Les changements de destination des locaux à usage commercial installés en rez-de-chaussée des constructions situées le long des axes repérés au document graphique comme « axe commercial et artisanal à protéger » en application des dispositions de l'article L 123-1-5 7°bis du Code de l'urbanisme.

1.1.4. Les terrains repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme sont à préserver dans leur vocation actuelle d'agrément et de culture. Le plan de zonage peut localiser dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.2.1. Les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

1.2.2. Les constructions destinées à une activité agricole ou industrielle.

1.2.3. Les constructions à usage de dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et directement liées à son exploitation.

1.2.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UP.2.

1.2.5. L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

1.2.6. Le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée.

1.2.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2.8. Les groupes de garage collectifs hormis ceux autorisés au 2.1.7.

1.2.9. Les locaux de stockages non liés aux activités autorisées et non attenants.

1.2.10. Les garages individuels sur terrain nu hormis ceux prévus à l'article 12.1.3.

1.2.11. Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UP.2.

1.2.12. Les constructions nouvelles de logements, réalisées à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UP2.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages.
- Toutes les constructions et installations nouvelles qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (présent article), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles 3 à 16 du présent règlement.

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UP

2.1.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

2.1.3. Les abris de jardins dans les conditions précisées à l'article UP.11.7. du présent règlement.

2.1.4. L'extension, les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics et ou d'intérêt collectif.

2.1.5. La superficie cumulée des garages ne doit pas excéder, sur un même terrain, une emprise au sol de 50 m^2 maximum.

2.1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

2.1.7. Les groupes de garages collectifs :
- pour les opérations groupées à vocation d'habitat (lotissement par exemple) ;
- ou s'ils sont en lien avec une activité commerciale existante à la date d'approbation du PLU,
- ou une activité hôtelière dont le siège est déjà existant à la date d'approbation du PLU.

2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DU PÉRIMÈTRE IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

2.2.1. En application des dispositions de l'article L 123-1-5 7°bis du Code de l'urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :
- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une autre affectation est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

2.2.2. Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :
- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DU PÉRIMÈTRE IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 9° DU CODE DE L'URBANISME

2.3.1. En application des dispositions de l'article L 123-1-5 9° du Code de l'urbanisme, ne sont autorisées que les abris fixes ou mobiles et constructions légères s'ils sont à usage de jardinage ou d'agrément. Ceux-ci ne doivent pas excéder une unité de 6,00 m² de surface plancher par parcelle ou unité foncière. En outre, il est demandé de préserver les murets de pierres.

2.3.2. Nonobstant, les prescriptions de l'alinéa 2.3.1., les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sont autorisés à faire l'objet de travaux de rénovation ou de changement destination à condition que les travaux ou changement de destination prévus ne créent pas d'emprise au sol.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UP3.
ACCÈS ET VOIRIE

Définition accès :
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

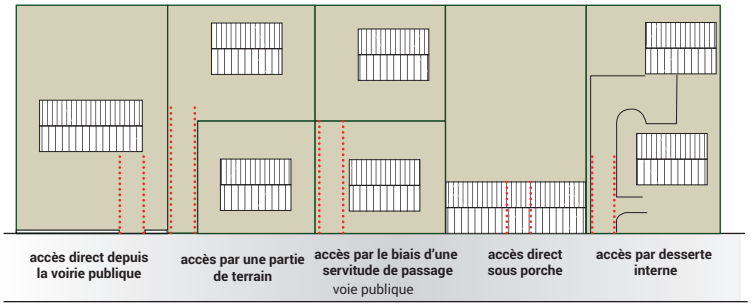


figure 1

3.1. PRINCIPES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. ACCÈS

3.2.1. Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2.2. L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante. Cet accès, s'il est destiné à desservir plus de 2 logements, devra être d'une largeur minimum de 4.00 mètres libre de tout obstacle.

3.2.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Par ailleurs, le nombre d'accès est limité à un par voie.

3.2.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

3.2.6. Les aménagements, les extensions de moins de 20 m^2 d'emprise au sol des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article sont toutefois admis.

3.3. VOIRIE

3.3.1. Les voiries de desserte, qu'elles soient privées ou publiques, existantes ou à créer, doivent être adaptées à l'opération quant à leur tracé, leur largeur et leur structure. Elles doivent être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ou privée. Elles doivent présenter des caractéristiques permettant de

satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3.2. Les voiries doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements sur les voies adjacentes.

ARTICLE UP4.
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire et qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

4.1.2. Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. EAUX USÉES DOMESTIQUES

4.2.1.1. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.

4.2.1.2. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4.2.1.3. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.1.4. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

4.2.2. EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

4.2.2.1. Les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public d'assainissement compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement pourra être imposée suivant les caractéristiques des eaux rejetées).

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.

4.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles

devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.

4.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. La mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sera privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

4.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

4.3.5. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Pour les autres installations, ouvrages, travaux et aménagement conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 20% de celle existante à la date d'approbation du PLU devront respecter un débit de fuite maximal de 5 litres/seconde/ hectare pour une pluie d'occurrence décennale (conformément au zonage d'assainissement pluvial). Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.

4.3.6. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC, ...)

4.4.1. Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution, etc... doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE UP5.
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1. Non réglementé.

ARTICLE UP6.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. DÉFINITIONS

Le terme « alignement », au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine. Ainsi, les limites de voies privées existantes avant la réalisation des travaux de construction et les limites de voies projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble sont assimilées aux voies publiques ;
- et la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue de l'élargissement d'un carrefour ou d'une voirie.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

6.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être réalisées soit partiellement soit totalement à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (cf. **figure 2**).

6.2.2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être de 5,00 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. Dans le cas d'une implantation en retrait, il est imposé que la continuité bâti en front de voie soit assurée par un muret dans les conditions fixées à l'article UP.11.8 (cf. **figure 2**).

6.2.3. Afin de respecter l'habitat traditionnel et prévoir, le cas échéant, des divisions ultérieures de parcelles, les constructions doivent être édifiées avec un volume sur rue en façade ou partie, présentant des abouts de tuiles parallèles à la voie ou à la séquence de la voie principale. Cette règles ne s'appliquent pas au-delà de la bande des 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. De même, lorsque sur une unité foncière une construction existante présente des abouts de tuiles parallèle à la voie, une nouvelle construction présentant un mur pignon parallèle à la voie est autorisée dans la bande des 20 mètres.

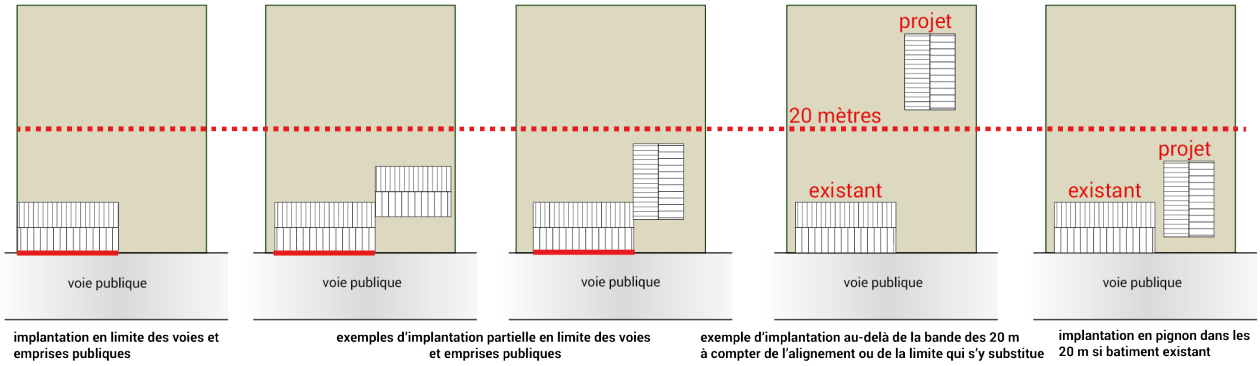


figure 2

6.2.4. En cas de faible largeur du terrain, il peut être admis une implantation en pignon de la construction principale seulement si celle-ci est associée à un volume mono-pente comportant des abouts de tuiles sur voie. Ce volume mono-pente ne devra pas dépasser 3,20 mètres à la rive d'égout (cf. **figure 3**).

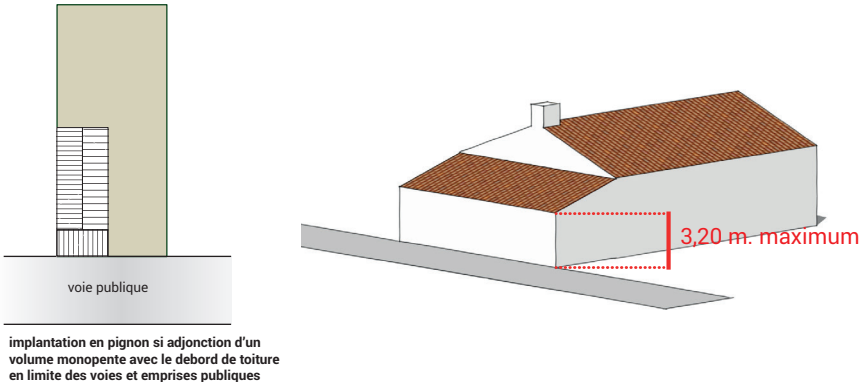


figure 3

6.2.5. À l'alignement des voies, des volumes mono-pente en pignon peuvent être créés à condition que ceux-ci ne dépassent pas 2,30 mètres à la rive d'égout et dans une proportion de 4,00 mètres de large maximum. En sus, ces volumes doivent être accolés sur une limite séparative sans que cela ne puisse porter atteinte aux règles de sécurité et à l'architecture environnante (cf. **figure 4**).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

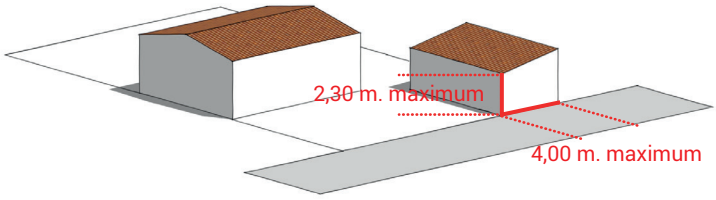


figure 4

6.3. CAS PARTICULIER

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état située en retrait sous réserve qu'elle présente une unité architecturale ;
- ou lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
- ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées (un enrochement, un câble, passage ou accès, arbres, …) ;
- ou, lorsque cela le permet, d'améliorer les conditions de sécurité routière (piétonne ou automobile). Un recul au droit du garage ou du portail pourra notamment être exigé (il sera notamment de 5,00 mètres minimum au droit de l'accès au garage) ;
- en cas de rénovation, de changement d'affectation ou de destination de bâti existant ;
- pour respecter l'homogénéité architecturales et urbaine d'une séquence de voie
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions, les rénovations, les changements de destination sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.

6.4. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

6.4.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie.

6.5. CAS DES CONSTRUCTIONS SITUÉES À L'ANGLE DE DEUX VOIES OU PLUS

6.5.1. Le bâtiment principal doit être implanté dans le respect des règles précédentes d'une des voies bordant le terrain. Pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie de la rue, le choix de la voie pourra être imposé.

ARTICLE UP7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UP

7.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives (cf. **figure 5**) ;
- soit en retrait. Dans ce cas, les constructions doivent être édifiées avec un recul tel que la distance

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation, mesurée au point le plus haut de la construction (D=H/2). (cf. **figure 5**).

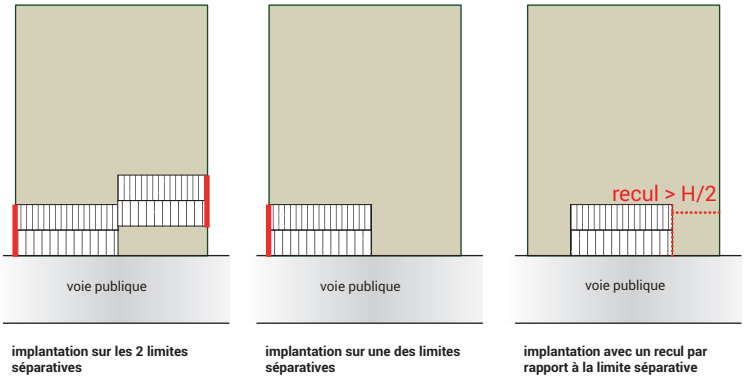


figure 5

7.1.2. Néanmoins, en cas d'implantation d'un bâtiment monopente avec la ligne de faîtage en limite séparative, la hauteur de ce faîtage ne devra pas excéder 3,20 m (cf. **figure 6**)

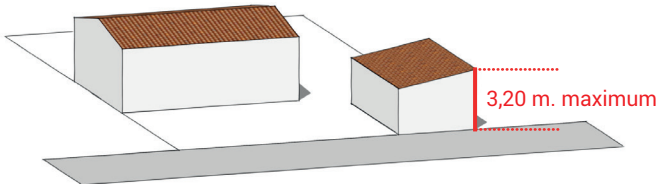


figure 6

7.1.3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque la limite séparative est constituée d'un fossé ou busage indiqué sur le plan des informations et des obligations diverses annexé au PLU, une implantation à 1,50 mètres minimum (en cas de fossé ou busage secondaire) et à 2,00 mètres minimum (en cas de fossé ou busage primaire), à compter du bord du fossé ou busage est demandée. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite ;
- ou lorsque la limite séparative est constituée d'un élément remarquable inventorié au titre du patrimoine remarquable conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme ;
- ou lorsqu'une distance supérieure est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- ou en cas de rénovation, de changement d'affectation ou de destination de bâti existant ;
- ou pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions, les rénovations, les changements de destination sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.

Les prescriptions édictées au deuxième alinéa de l'article 7.1.1. ne sera pas imposé lorsque la configuration de la parcelle ou des bâtiments existants ne permettent pas de répondre aux dispositions précédentes.

7.1.4. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives calculé par rapport la paroi du bassin.

7.2. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

7.2.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi

qu'aux bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie.

ARTICLE UP8.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Non réglementé.

ARTICLE UP9.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Non réglementé.

ARTICLE UP10.
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

10.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point haut de la construction (cf. **figure 7**) :
  - à l'égout de toiture pour les toitures à pente ;
  - à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse, dans les conditions définies à l'article UA.11.

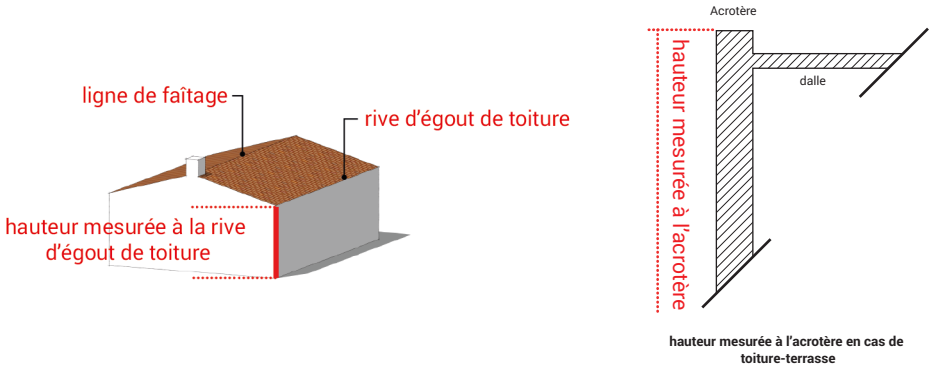


figure 7

10.1.2. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édicules techniques suivants :

- les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses les garde-corps, édicules d'accès, cheminées, dispositifs d'aération et de climatisation.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

10.1.3.

Dans le cas de terrain en pente, les façades des constructions sont divisées en sections de 20,00 mètres maximum. La hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel de l'implantation du bâti. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 20,00 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade (cf. **figure 8**).

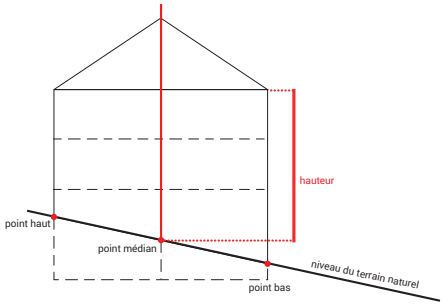


figure 8

10.1.4. Toutefois, le dépassement des hauteurs réglementées pourra être autorisé :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, de rénovation, changement de destination, ou de réhabilitation jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à l'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm.
- nonobstant, en cas de rehausse sur des bâtiments ayant une corniche, cette dernière devra être conservée avec des proportions convenables et garder un style mouluré à l'ancienne.

10.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA ZONE UP, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR UPa

10.2.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :

- 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit un niveau R) ;
- 3,00 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse (soit un niveau R)
- 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2..

10.2.2. Dans toute la zone UP, la hauteur des annexes doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale y compris les volumes monopentes autorisés 6.2.6. et 6.2.7.

10.2.3. Les projets d'hôtels ou de restaurant peuvent, en fonction de leur intégration dans l'environnement architectural et paysager, déroger aux règles précédentes sans pour autant excéder 5,00 mètres à la rive d'égout.

10.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SEUL SECTEUR UPa

10.3.1. Nonobstant les règles précédentes, le plu impose des hauteurs différenciées sur la rue du Général Leclerc afin de maintenir l'ambiance urbaine, architecturale et la qualité paysagère du secteur : La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :

- 6,40 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied avec toit à pente (soit un niveau R+1) ;
- 5,00 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse (soit un niveau R+1)
- 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2..

10.3.2. Dans tout le secteur UPa, la hauteur des annexes doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale y compris les volumes monopentes autorisés 6.2.4. et 6.2.5.

10.3.3. En cas d'étage, la différence de hauteur entre l'égout de toiture de l'étage et du rez-de-chaussée, ou la rive d'un volume adjacent, doit être de 2,20 mètres maximum. Cette règle s'applique uniquement pour les volumes bâtis sur le même axe et aligné. Elle ne concerne pas les volumes perpendiculaires à l'étage (sur la même unité foncière) (cf. **figure 9**).

figure 9

10.4. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

10.4.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, …).

ARTICLE UP11.
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1.1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

11.1.2. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

11.1.3. L'aspect extérieur des constructions et de leurs abords doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier des ensembles bâtis homogènes dans lesquels elles se situent ainsi que des spécificités des constructions et des éléments de paysages avoisinants.

11.1.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

11.1.5. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.

11.1.6. Les dispositions de l'article UP11 ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.2. ASPECT GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS

11.2.1. VOLUMES

11.2.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

11.2.1.2. Toute construction et installation nouvelle doit respecter la simplicité et la sobriété.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.2.1.3. La largeur maximale des pignons simples est fixée à 9,00 mètres. En cas de pignon en décroché, cette règle de largeur maximale sera également imposée (cf. **figure 10**). Le recouvrement des volumes ne doit pas être inférieur au 1/4 de chacun d'eux.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le secteur UAa ;
- ou en cas de changement de destination, d'affectation, de rénovation de bâti existant ;
- ou pour les commerces, hôtels et activités artisanales.

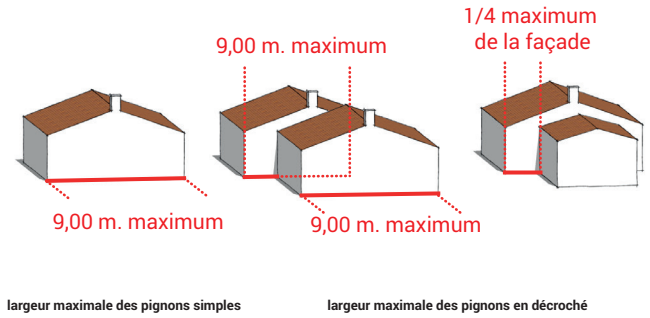


figure 10

11.2.1.4. En cas de partie de construction en décroché par rapport au corps du bâtiment principal, la différence entre les deux parties ne doit pas être inférieure à 1,00 mètre (cf. **figure 11**).

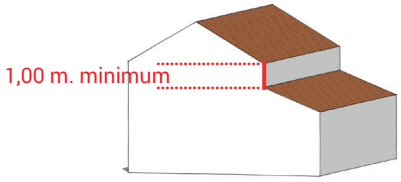


figure 11

11.2.1.5. Les toitures terrasse doivent être intégrées dans le volume général du bâtiment.

11.2.1.6. En cas d'étage et pour le seul secteur UPa, sur l'extrémité du bâtiment le supportant, le mur-pignon dépourvu de construction adjacente est proscrit. Toutefois, il pourra être accepté qu'avec un volume « en retour » ou un escalier extérieur conforme à l'article UP.11.6. Cette règle ne s'applique pas si l'étage est implanté en limite (cf. **figure 14**).

figure 12

11.2.1.7. Pour les bâtiments annexes à usage d'habitation, accolés ou non corps de bâtiment principal, tels que les garages et les annexes, doivent se distinguer par une hauteur maximale de 3,20 m à la rive d'égout. En outre, ils doivent être de taille limitée et de plain-pied. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhausse d'un étage existant.

11.2.2. MURS ET FAÇADES

11.2.2.1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings, bois,…) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble existant.

11.2.2.2. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de

façon permanente un aspect satisfaisant.

11.2.2.3. Pour les volumes bâtis, les murs doivent être enduits uniformément et peints en teinte de couleur blanche sauf :
- certains éléments ponctuels tels que soubassements (dans la limite de 50 cm maximum de hauteur) ou encadrements (obligatoirement compris entre 15 à 20 cm de large) qui pourront être marqués par une sur-épaisseur et être peints d'une couleur différente ;
- quelques façades, pignons ou éléments ponctuels qui pourront être revêtus de pierres de pays (schiste ocre).

11.2.2.4. Les murs en pierre de Pays sont autorisés pour les petits volumes et annexes (les pierres d'autres natures sont interdites et a fortiori les imitations de pierre).
Cependant une utilisation plus importante pourra être envisagée en fonction de la séquence de rue.

11.2.2.5. Pour un usage particulier, les bannes et stores bannes ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique et doivent être intégrés dans la composition de la façade.

11.2.2.6. Les linteaux d'ouverture peuvent être habillés en pierre de Pays. Ils devront respecter l'architecture locale.

11.2.2.7. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.2.3. OUVERTURES ET MENUISERIES EXTÉRIEURES

A°- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.2.3.1. Le percement d'ouverture dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

11.2.3.2. Les linteaux doivent être alignés entre eux pour chaque façade.

11.2.3.3. Le type d'ouvertures en «œil de bœuf» est proscrit. Les ouvertures en arc délardé sont proscrites à l'étage.

11.2.3.4. La hauteur maximum entre l'égout de toiture et le haut du linteau doit être comprise entre :
- 0,20 et 0,80 mètre en l'absence de corniche ;
- 0,20 et 0,90 mètre quand il y a corniche.

11.2.3.5. L'utilisation de briques de verre est interdite.

11.2.3.6. Les appuis de fenêtre ne doivent pas être débordants sauf s'ils sont moulurés à l'ancienne.

11.2.3.7. Les tableaux d'ouvertures ne doivent pas avoir de profondeur inférieure à 10 cm.

11.2.3.8. L'utilisation de la couleur noire est interdite pour les ouvertures.

11.2.3.9. Les ouvertures de style «chien assis» sont autorisés sur les bâtiments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

11.2.3.10. Les ouvertures et les lucarnes sont interdites sur les rampants de toitures sauf si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Elles seront intégrées dans l'épaisseur du toit.

11.2.3.11. La conception des portes de garage doit être en lames verticales.

11.2.3.12. Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

B°- CAS DES OUVERTURES VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

LES OUVERTURES SUR FAÇADE :

11.2.3.13. Pour tout projet (à l'exception des bâtiments existants sur lesquels les présentes dispositions sont techniquement impossibles) sur les pans visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale (cf. **figure 13**) à l'exception des portes de garage. Les ouvertures des étages supérieurs doivent être, soit axées sur les ouvertures des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux s'ils existent. Sur chaque niveau, les ouvertures doivent être alignés au niveau des linteaux dans une perspective horizontale.

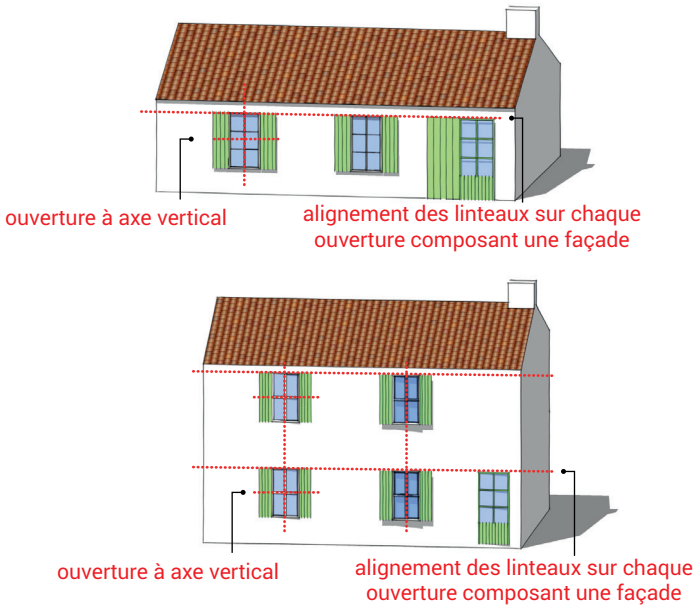


figure 13

11.2.3.14. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales, les carreaux plus hauts que larges. Toute ouverture de type « meurtrière » est interdite si visible depuis la voie ouverte à la circulation publique.

11.2.3.15. Les ouvertures doivent être principalement situées sur les façades. Pour les façades du bâtiment principal sur voie publique, 1 ouverture minimum est obligatoire.

11.2.3.16. Depuis la voirie ouverte à la circulation publique, les ouvertures sont composées de «petits bois». Elles doivent présenter un maximum de quatre carreaux verticaux par vantail pour les fenêtres et de six carreaux verticaux par vantail pour les portes et portes-fenêtre avec un panneau bas de 40 cm minimum, à l'exception des ouvertures de type ateliers vitrés.

11.2.3.17. En cas d'ouverture style atelier vitré, cette dernière doit obligatoirement être accolé à une porte (les trumeaux sont interdits). (cf. **figure 14**)

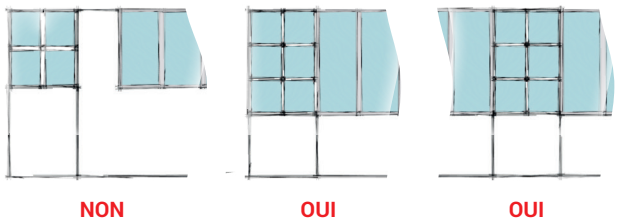


figure 14

11.2.3.18. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées

à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux avec les autres ouvertures du même volume.

LES OUVERTURES SUR PIGNON :

11.2.3.19. Les murs pignons peuvent être aveugles ou non.

11.2.3.20. Les ouvertures en pignon doivent être limitées en nombre et en dimension. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales, dans une proportion plus haute que large. A l'exception des portes de garages, et baies de type atelier. Les ouvertures de type « meurtrières » sont interdites. Les fenêtres en pignon doivent être suffisamment désaxées par rapport à l'axe du faîtage. En cas d'étage, deux fenêtres maximum par pignon de l'étage sont acceptées, à condition que leur taille respective soit différenciée. Elle devra, elle aussi, être correctement désaxée par rapport au faîtage et d'une taille limitée et proportionnée. Une porte desservant un escalier extérieur ou une terrasse sera également autorisée.

11.2.3.21. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux avec les autres ouvertures du même volume.

C°- CAS DES OUVERTURES NON VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

11.2.3.22. Le percement d'ouverture sur une façade ou sur un pignon doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

11.2.3.23. Les baies de grande largeur sont autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux.

11.2.3.24. Si les baies de grande largeur ne sont pas rattachées au sol ou accolées à une porte, celles-ci sont limitées à une par bâtiment.

D°- MENUISERIES EXTÉRIEURES

11.2.3.25. Seuls les volets pleins et battants sont admis. Ils ne doivent pas comporter d'écharpe en Z mais être peints en tenant compte des couleurs utilisées dans la séquence de rue où s'inscrit le projet (l'utilisation du blanc, du noir, de teintes brillantes ou réfléchissantes et du bois aspect brut est interdit pour les volets) (cf. **figure 15**).

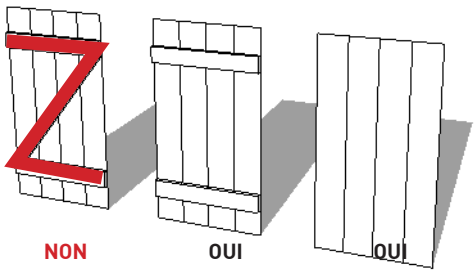


figure 15

11.2.3.26. Les pentures et les ferrures doivent avoir la même couleur que celle employée pour les volets.

11.2.3.27. L'emploi de volets roulants est proscrit à l'extérieur de la construction. Toutefois, l'emploi de volets roulants peut être accepté si les coffrets sont invisibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Le cas échéant, les ouvertures comportant des volants roulants doivent, elles aussi, obligatoirement être munies de volants pleins et battants.

11.2.3.28. Si visibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, l'ensemble des ouvertures devront obligatoirement être munies de volets. Ils devront être conformes aux dispositions des articles 11.2.3.24 et 11.2.3.25.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

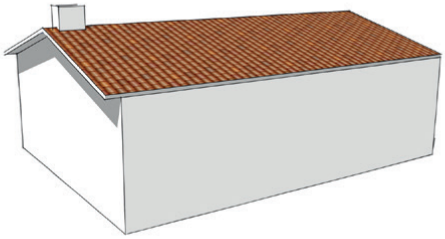
11.3. TOITURES - COUVERTURES - ÉLÉMENTS DE TOITURE

11.3.1. TOITURES- COUVERTURES

11.3.1.1. Toutes les toitures des constructions et installations nouvelles doivent avoir un faîtage parallèle au plus grand côté de chaque volume de toiture.
Toutefois, cette règle ne s'applique pas :
- pour les petits volumes de transition ou de jonction,
- ou pour les parcelles dont la largeur est inférieure à 9,00 m ,
- ou en cas de changement de destination, d'affectation, de rénovation de bâti existant.

11.3.1.2. Les toitures à pente doivent être comprises entre 28 et 35%.
Cette prescription ne s'impose pas :
- pour les reconstructions dans un volume identique,
- ou en cas d'agrandissement de constructions réalisées initialement à plus forte ou plus faible pente sans dépasser l'existant,
- ou pour les bâtiments à usage commercial ou artisanal.

11.3.1.3. Tout débord de toiture sur les pignons (pignon-couvert) est proscrit (cf. **figure 17**).



NON

figure 17

11.3.1.4. Sur les murs de façade, seuls les débords de tuiles («agoyeaux») et les corniches moulurées à l'ancienne sont acceptés.

11.3.1.5. La couverture doit obligatoirement commencer par une tuile de courant à partir des pignons (cf. **figure 18**) correspondant au style architectural de l'île.

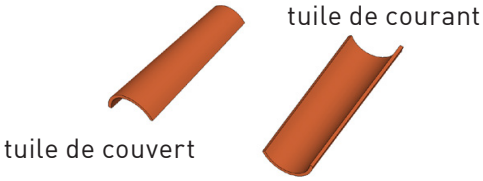


figure 18

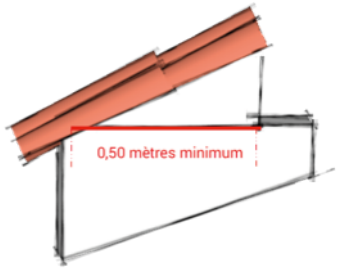
11.3.1.6. Les couvertures doivent être réalisées en tuile de terre cuite demi-ronde de type canal avec des tons clairs et mêlés à l'exclusion de toute teinte brune ou sombre, permettant de réaliser des «agoyeaux» traditionnels à l'architecture de l'île. Sauf :
- en cas de reconstruction, dans un volume identique,

- ou d'agrandissement de constructions réalisées à l'origine en ardoises ou en tuiles mécaniques,
- et pour les bâtiments spécifiés aux articles UP.11.5 et Up.11.10.

11.3.1.7. Les tuiles mécaniques de types méridionales ou similaires sont proscrites. En outre, les tuiles employées sur les toitures doivent être impérativement pigeonnées sur les parties visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.3.1.8. Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour des projets de faible largeur, inférieure à 5,00 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments déjà existants ou en cas de rénovation, changement d'affection, de destination ou de sinistre.

11.3.1.9. En cas de toiture-terrasse, il est demandé à ce qu'elles soient bien intégrées dans l'architecture du bâtiment. Pour les volumes situés en bordure de voie publique, l'acrotère doit être de 0,50 mètre de large minimum et être couvert par des tuiles pigeonnées respectant la pente de 28 à 35% avec un rampant donnant vers l'extérieur de la toiture-terrasse (cf. **figure 19**) ou avec des matériaux d'aspect et de teinte type fer forgé (sans toutefois être pleins).



pente entre 28% et 35% avec 2 rangées de tuiles minimum

figure 19

11.3.1.10. Les croupes ne sont autorisées que si elles sont justifiées par des raisons techniques ou d'alignement par rapport à la voie et liées à l'écoulement des eaux pluviales ou par nécessité de préserver l'unité architecturale de la construction dans le cas d'une intervention sur une construction existante dont la toiture se caractérise par la présence d'une ou plusieurs croupes.

11.3.1.11. Les noues ne sont autorisées que si elles sont justifiées par des raisons techniques. Elles doivent être limitées en nombre.

11.3.1.12. L'utilisation de gouttière est interdite sur les façades situées côté rue.

11.3.1.13. Les dalles nantaises sont proscrites sur voie.

11.3.1.14. L'axe de la rive d'égout de toiture sur les murs de façade en bordure de voie doit respecter le principe d'horizontalité (cf. **figure 20**).

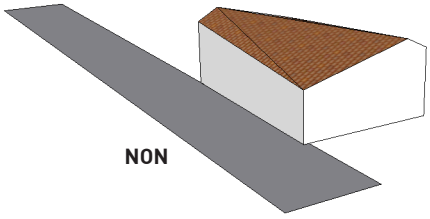


figure 20

11.3.1.15. Toutefois, une dérogation aux règles précédentes pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- les extensions mesurées (accolées au bâtiment principal) pourront être réalisées en respectant la même ligne de faîtage ;
- ou en cas de reconstruction, dans un volume identique, ou d'agrandissement de constructions réalisées

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

à l'origine en ardoises ou en tuiles mécaniques ou pour les bâtiments initialement à plus faible pente, ou plus forte pente ;

- ou pour des raisons architecturales et urbaines, la réalisation du faîtage ou la ligne d'égout de toiture parallèlement à la voie, ou dans la séquence de voie pourra être imposée ou autorisée.
- ou lorsque la construction jouxte un élément inventorié comme patrimoine remarquable au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

11.3.2. CHEMINÉES

11.3.2.1. Les souches de cheminées doivent obligatoirement être rattachées au faîtage de l'habitation, être rectangulaires et non massives (cf. **figure 21**). Leur enduit doit être identique à celui employé pour les façades de la maison

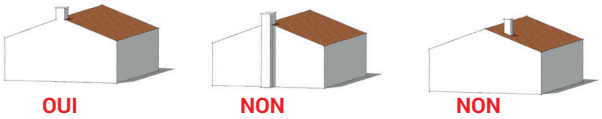


figure 21

11.3.2.2. Leur implantation en pignon est recommandée. Dans ce cas, ni la souche, ni le conduit ne doivent former de saillie par rapport au pignon (cf. **figure 21**).

11.3.2.3. Tout couronnement est proscrit, excepté en cas de rénovation.

11.3.2.4. Dans le cas de cheminées à destination de petits volumes (patio, préau, …), des règles différentes peuvent être acceptées sous condition qu'elles soient motivées dans le cadre d'une composition architecturale. Ainsi, les souches de cheminée doivent être intégrées sur les rampants de toiture.

11.4. PRÉAUX

Préau : élément de liaison d'un édifice avec l'extérieur, en général couvert et ouvert sur au moins un des côtés

11.4.1. Les préaux doivent être réalisés avec simplicité et sobriété. Ils devront ainsi être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale ou, à défaut, en pierre de pays.

11.4.2. La dimension des préaux doit être de taille mesurée vis-à-vis de la construction principale, sans dépasser la hauteur du volume principal. La hauteur des préaux est limitée à 3,20 m à la rive d'égout (cf. garage).

11.4.3. La toiture du préau doit être soutenue par des murs ou poteaux réalisés en maçonnerie. Les poteaux peuvent éventuellement être en bois peints, la façade arrière et l'un des murs pignon minimum doivent être fermés : murs plein ou avec une ouverture (fenêtre ou porte).

11.4.4. Le coté ouvert ne doit pas présenter de ferme apparente.

11.4.5. Les jambettes (nommées également « jambes de force ») sont interdites.

11.4.6. En cas d'ouverture en pignon, tout percement doit respecter les dimensions traditionnelles, plus hautes que larges en évitant la mise en œuvre d'ouverture de type meurtrière (très étroite).

11.4.7. Un retour maçonné de 50 cm minimum est imposé sur toutes les façades, à l'exception des constructions dont le côté est accolé à un autre volume existant ou à créer.

11.4.8. Les retours de pignon ouverts doivent avoir le linteau ou la poutre de niveau.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.5. VÉRANDAS ET ATELIERS

11.5.1. VÉRANDAS

11.5.1.1. Les vérandas sont autorisées que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.5.1.2. Les vérandas :

- doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement architectural,
- et ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée ou de plain-pied ;
- et doivent obligatoirement être implantés dans la continuité (accolés) de la construction principale existante ou à créer.

11.5.2. ATELIERS

11.5.2.1. Les ateliers :

- doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement architectural,
- et ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée et de plain-pied ;
- et doivent obligatoirement être implantés dans la continuité (accolés) de la construction principale existante ou à créer

11.5.2.2. Cependant, les ateliers peuvent être indépendamment implantés en limites séparatives dans les conditions suivantes :

- le mur de limite doit être maçonné en enduit peint d'aspect couleur blanche ou en pierre de pays ;
- et le rampant de toiture donnant sur le terrain voisin doit respecter le code civil.

11.5.2.3. Si une porte est placée en façade d'un atelier vitré, les éléments vitrés doivent être accolés à celle-ci (cf. **figure 16**).

11.5.2.4. Des éléments verticaux maçonnés ou en bois peints ou en fer en T doivent rythmer l'organisation des panneaux constitutifs.

11.5.2.5. Les pentes de toitures des vérandas accolées à un bâtiment existant pourront déroger à la règle des pentes de toitures (11.3.2.).

11.6. TERRASSES ET ESCALIERS EXTÉRIEURS

11.6.1. Les terrasses et escaliers extérieurs ne doivent pas être en porte à faux, mais construits sur un mur porteur formant, si besoin est, balustrade (cf. **figure 22**). Les terrasses et escaliers extérieurs doivent impérativement s'inscrire dans une hauteur inférieure à la hauteur à la rive d'égout de toiture du corps de bâtiment principal.

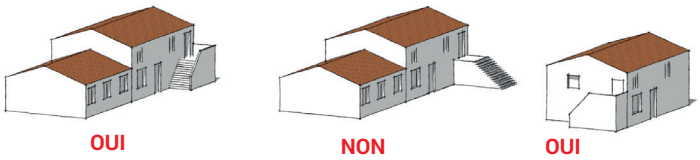


figure 22

11.6.2. Sauf incapacité technique ou architecturale, les garde-corps des escaliers extérieurs doivent obligatoirement être maçonnés dans une logique d'harmonie avec la façade. Les ouvrages situés en cour intérieure et/ou non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique peuvent ne pas être maçonnés.

11.6.3. Les garde-corps des balcons et des terrasses doivent présenter un aspect de couleur sombre avec des matériaux d'aspect et de teinte type fer forgé.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.7. ABRIS DE JARDIN

11.7.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

11.7.1.1. Les abris de jardin, sont limités à une surface de 12 m² maximum d'emprise au sol, dans la limite d'un seul abri par unité foncière bâtie.

11.7.1.2. Les abris de jardin doivent être indépendants (non contigus) des bâtiments et s'intégrer dans le site dans lequel ils s'implantent.

11.7.1.3. Les abris de jardin doivent présenter une simplicité de forme et être installés de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Il sera demandé à ce que ceux-ci soient préférentiellement localisés en fond de parcelle.

11.7.1.4. La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,00 mètres à l'égout de toiture.

11.7.2. MATÉRIAUX ET ASPECTS

11.7.2.1. La conception des abris de jardin doit s'inspirer de plusieurs modèles :

- en maçonnerie traditionnelle de pierres sèches. Ils doivent alors être couverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ;
- ou en parpaings enduits en harmonie avec la construction principale. Ils doivent également être couverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ;
- ou en construction bois, les abris doivent être recouverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ou de type shingle. On utilisera alors des techniques de bardage en planches organisées verticalement ou horizontalement pouvant être soit peintes (blanc, vert, …), soit teintées de couleurs sombres.

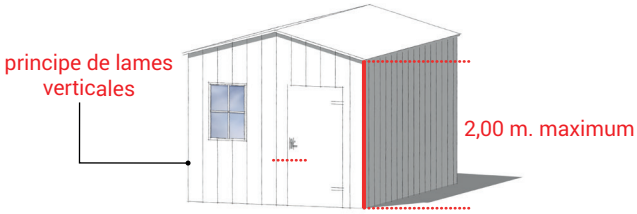


figure 23

11.7.2.2. La toiture ne doit pas être débordante de plus de 13 cm.

11.7.2.3. Tout débord de charpente, en pignon ou en façade, est proscrit.

11.7.2.4. Le faîtage doit être dans le sens de la plus grande longueur.

11.7.2.5. L'abri ne comportera au maximum que 3 ouvertures. Ces ouvertures doivent être plus hautes que larges.

11.7.2.6. Dans tous les cas cités ci-dessus, il pourra être admis en couverture l'utilisation partielle ou totale de dispositifs de type capteurs solaires dans la mesure où la conception de l'ensemble restera harmonieuse.

11.7.2.7. Tous les abris de jardin de type «chalet», ainsi que les abris métalliques ou en béton sont proscrits.

11.8. CLÔTURES ET PORTAILS

11.8.1. En bordure de voie, les clôtures doivent être minérales ou végétales et étudiées en fonction de l'espace environnant (cf. **annexe n°6.2**).

11.8.2. Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'harmoniser avec l'environnement naturel et bâti. Les piliers de portails doivent être maçonnés avec les mêmes matériaux et le même soin que la construction principale et/ou le mur de clôture.

11.8.3. Depuis l'espace public, les clôtures visibles en panneaux de ciments, en panneaux de bois, ou de type bâche sont proscrites. Les ganivelles sont proscrites en front de voie ouverte à la circulation publique.

11.8.4. La hauteur maximale des (clôtures, piliers et portail) ne doit pas excéder :

- 1,40 mètres maximum sur rue (elle sera cependant étudiée en fonction de l'espace environnant, et des hauteurs voisines) ;
- 1,80 mètres entre voisins dans le cas de clôtures minérales. Cette hauteur maximale est calculée à la verticale du projet vis-à-vis du terrain naturel. En cas de terrain en pente, le mur de clôture devra respecter ces hauteurs et donc avoir plusieurs décrochés. Ces décrochés devront être liés par des pans coupés (cf. **figure 24**) ;
- en cas de retour sur voie ouverte à la circulation, les murs de clôtures devront se poursuivre en retour des limites séparatives sur une longueur comprise entre 2,00 et 5,00 mètres (cf. **figure 24**).

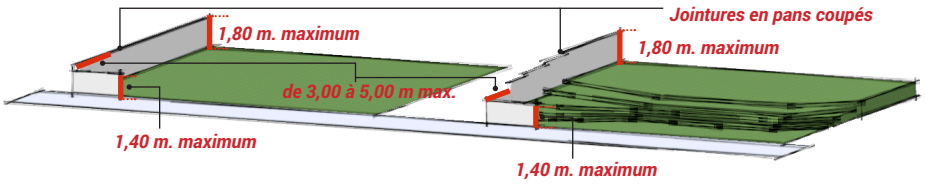


figure 24

- toutefois en agglomération, des hauteurs supérieures ou inférieures pourront être autorisées ou imposées en fonction de l'urbanisation environnante.

11.8.5. En cas de clôtures végétales avec un mur-bahut*, la hauteur maximale du mur-bahut ne doit pas excéder :

- 0,60 mètre maximum sur rue (elle sera étudiée en fonction de l'espace environnant et des hauteurs voisines) ;

11.8.6. Les clôtures doivent être uniformément enduites et peintes en blanc sur l'ensemble des faces, ou réalisées en pierre de pays.

11.8.7. En bordure de voie, les clôtures grillagées et les clôtures en brande sont proscrites à l'alignement. Elles pourront cependant être acceptées à l'intérieur de la propriété si une haie vive constitue la clôture en bordure de voie.

11.8.8. Les clôtures maçonnées lorsqu'elles sont autorisées, doivent se terminer en forme arrondie (finition de type enduit) ou en pierre plate de Pays. La finition en tuile ne peut être acceptée que dans le cadre de murets en double renformi.

11.8.9. Les portails doivent être simples, réalisés en bois ou aspect bois, constitués de lames verticales.

11.9. DEVANTURES COMMERCIALES

11.9.1. ASPECT

11.9.1.1. Les devantures commerciales doivent respecter le volume et l'architecture de la construction dans laquelle elles sont intégrées en privilégiant la sobriété. Aussi, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que l'aspect des devantures commerciales ne doit pas créer de nouveau style architectural, ni d'impact visuel remettant en question l'aspect architectural du bâtiment les accueillant.

11.9.1.2. Les devantures commerciales doivent être composées harmonieusement avec les ouvertures en étage quand le bâtiment en comporte. L'alignement avec les axes d'ouvertures sur façade doit être respecté.

11.9.1.3. Les devantures commerciales doivent conserver les parties de maçonnerie latérales pour préserver la lecture d'ensemble du bâti posé sur le sol et non avoir un étage « en lévitation » sur un rez-de-chaussée commercial.

11.9.1.4. Les « casquettes » pour toutes les ouvertures sont proscrites comme toute autre fantaisie.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.10.2. MATÉRIAUX

11.10.2.1. Sont interdits tout échantillonnage, tout matériau plastique brillant ainsi que tout matériau criard.

11.10.3. BANNES, STORES BANNES À USAGE COMMERCIAL

11.10.3.1. Seules les bannes et stores bannes sont autorisées ; ils doivent être intégrés dans la composition de la façade et ne pas constituer un ensemble fermé en parois latérales ni même en façade.

11.10. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.10.1. D'une façon générale, l'installation de ce type d'équipements est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

11.10.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

11.10.3. Les locaux et installations techniques listés ci-après doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant :

- les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs ;
- les climatiseurs devront être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement. Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue ;
- Les citernes de fuel ne doivent pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.10.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) :

- les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout, et les rives si typiques à l'île d'Yeu (agoyeaux). La sur-imposition de toiture est interdite ;
- les éléments placés sur la façade devront impérativement être non visibles depuis le domaine public.
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque (panneaux, tuiles, chauffe-eau, chauffages solaires ...) ou tout autre type de matériaux ou équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragé à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction. Aucun dispositif de production d'énergie solaire posé sur les rampants de toiture orientés sur une voie publique ne sera autorisé à moins de 40 mètres de la dite voie.
- éléments thermodynamiques (pompes à chaleur et chauffe-eau thermo-dynamiques).

11.10.5. Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) :

- les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout, et les rives si typiques à l'île d'Yeu (agoyeaux). La sur-imposition de toiture est interdite.
- tous les dispositifs de collecte des eaux pluviales. Le cas échéant, ils devront s'intégrer à la toiture par

des chéneaux encastrés ou génoises en référence à l'architecture locale. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les pans de murs non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
- l'utilisation de gouttière sera interdite sur les façades situées côté rue
- les citernes de récupération d'eau ne doivent pas être installée de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être intégrés à la construction.

11.10.6. Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est fortement conseillé de mettre en place des dispositifs de récupération d'eaux pluviales enterrés.

ARTICLE UP12.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

12.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
- longueur : 4,80 m minimum,
- largeur : 2,40 m minimum.

12.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

12.1.3. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement (sur terrain non bâti ou dans un garage existant seul) qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places de stationnement.

12.1.4. Lorsque le pétitionnaire ne peut (configuration technique, configuration de la parcelle, destruction/reconstruction d'un bâtiment) lui-même aux obligations imposées par le présent article, il pourra être exonéré des obligations liées au stationnement.

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

12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS

12.2.1. Non réglementé.

12.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

12.3.1. Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum 2 m² pour 80 m² de surface plancher.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UP13.
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

13.1.1. Nonobstant les dispositions du présent article, 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.

13.2. OBLIGATION DE PLANTER

13.2.1. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :

- en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain ;
- lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

13.2.2. Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 10% de leur surface.

13.2.3. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

13.2.4. En cas de lotissements ou groupes d'habitations de plus de 10 logements, des espaces collectifs et l'aménagement d'espaces libres de 10% minimum de la surface totale du terrain seront exigés.

13.2.5. Les aires de stationnement à l'air libre doivent avoir un aspect paysager et être plantés à raison d'1 arbre pour 50 m^2 de surface destinée au stationnement.

13.2.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et les arbustes devront être principalement d'essence locale.

13.3. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.3.2. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

13.4. ARBRES PONCTUELS, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET MASSIFS BOISÉS À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

13.4.1. Les éléments d'intérêt paysager localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

13.4.2. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

13.5. CÔNES DE VUE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

13.5.1. Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public.

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UP14.
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1 Non réglementé

ARTICLE UP15.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Article L.128-1 : Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit résultant du plan local d'urbanisme dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

15.2. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

15.3. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et à ne pas présenter de nuisances.

15.4. Les dispositifs solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

15.5. La RT 2012, qui a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m^2 an) en moyenne, est applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs depuis le 1er janvier 2013.

ARTICLE UP16.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

16.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Zone UP

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

Zone US

Caractéristiques de la zone US

La zone US correspond aux secteurs urbains destinés à l'accueil de constructions à vocation d'équipements publics et de services d'intérêt collectif.

Cette zone concerne tout particulièrement les secteurs suivants :

- la station d'épuration des Roses ;
- le complexe sportif et scolaire de Port-Joinville ;
- les cimetières de Port-Joinville et de Sain-Sauveur.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et les risques technologiques marquant le territoire de L'Île d'Yeu et notamment :

- Les risques météorologiques, sismiques et les feux de forêt ;
- Les risques liés aux inondations d'origines terrestre et marine ainsi qu'aux risques liés à l'érosion littorale ;
- Les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ,
- Les nuisances de toute nature.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Nota : le règlement écrit est accompagné de croquis illustratifs afin d'aider les pétitionnaires dans leur démarche. Ces derniers ne doivent pas être considérés comme exhaustifs.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE US1.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1.1. Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.2.1. Les constructions nouvelles à destination d'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article US.2.

1.2.2. Les constructions destinées à une activité agricole, forestière ou industrielle.

1.2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article US.2.

1.2.4. L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

1.2.5. Le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée.

1.2.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2.7. Les groupes de garage collectifs hormis dans le cadre de l'article 12.2.

1.2.8. Les locaux de stockages non liés aux activités autorisées et non attenants.

1.2.9. Les garages individuels sur terrain nu.

1.2.10. Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en US.2.

ARTICLE US2.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages.
- Toutes les constructions et installations nouvelles qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (présent article), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles 3 à 16 du présent règlement.

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE US

2.1.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,…) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.2. Les constructions destinées à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées dans la zone à

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

condition d'être strictement nécessaires à l'activité et d'être intégrées au volume du bâtiment principal de l'activité.

2.1.3. Les constructions à destination de bureaux à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées à la nature des activités et des équipements de la zone.

2.1.4. Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées à la nature des activités et des équipements autorisés dans la zone et qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni aggravation des conditions de circulation.

2.1.5. L'extension, les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics et ou d'intérêt collectif.

2.1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE US3. ACCÈS ET VOIRIE

Définition accès :
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

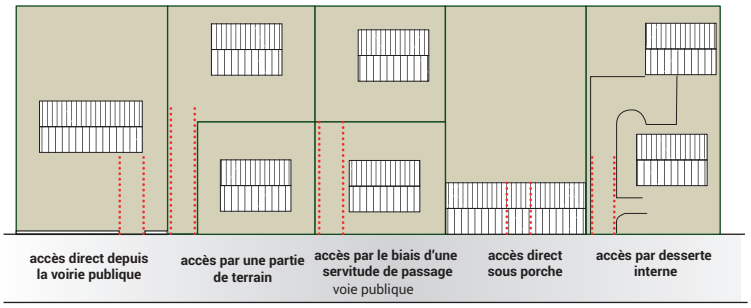


figure 1

3.1. PRINCIPES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. ACCÈS

3.2.1. Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2.2. L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.Cet accès, s'il est destiné à desservir plus de 2 logements, devra être d'une largeur minimum de 4.00 mètres libre de tout obstacle.

3.2.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Par ailleurs, le nombre d'accès est limité à un par voie.

3.2.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

3.3. VOIRIE

3.3.1. Les voiries de desserte, qu'elles soient privées ou publiques, existantes ou à créer, doivent être adaptées à l'opération quant à leur tracé, leur largeur et leur structure. Elles doivent être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ou privée. Elles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3.2. Les voiries doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements sur les voies adjacentes.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE US4.
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire et qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

4.1.2. Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. EAUX USÉES DOMESTIQUES

4.2.1.1. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.

4.2.1.2. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4.2.1.3. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.1.4. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

4.2.2. EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

4.2.2.1. Les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public d'assainissement compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement pourra être imposée suivant les caractéristiques des eaux rejetées).

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.

4.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.

4.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. La mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sera privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

4.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

4.3.5. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Pour les autres installations, ouvrages, travaux et aménagement conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 20% de celle existante à la date d'approbation du PLU devront respecter un débit de fuite maximal de 5 litres/seconde/ hectare pour une pluie d'occurrence décennale (conformément au zonage d'assainissement pluvial). Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.

4.3.6. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC, ...)

4.4.1. Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution, etc... doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE US5.
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1.1. Non réglementé.

ARTICLE US6.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. DÉFINITIONS

Le terme « alignement », au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine. Ainsi, les limites de voies privées existantes avant la réalisation des travaux de construction et les limites de voies projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble sont assimilées aux voies publiques ;
- et la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue de l'élargissement d'un carrefour ou d'une voirie.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

6.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue.

6.1.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque cela le permet, d'améliorer les conditions de sécurité routière (piétonne ou auto-mobile). Un recul au droit du garage ou du portail pourra notamment être exigé (il sera notamment de 5,00 mètres minimum au droit de l'accès au garage) ;
- ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées (un enrochement, un câble, passage

ou accès, arbres, …) .

ARTICLE US7.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Non réglementé.

ARTICLE US8.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Non réglementé.

ARTICLE US9.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Non réglementé.

ARTICLE US10.
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Non réglementé.

ARTICLE US11.
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1.1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

11.1.2. La nature des matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
Les principes suivants doivent impérativement être respectés :

- simplicité des formes ;
- harmonie des volumes ;
- harmonie des couleurs avec les constructions avoisinantes.

11.1.3. Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

altérés.

11.1.4. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2. VOLUMES

11.2.1. Toute construction et installation nouvelle doit respecter la simplicité et la sobriété.

11.3. MURS ET FAÇADES

11.3.1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings, bois,…) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble existant.

11.3.2. L'aspect des matériaux à privilégier pour les façades sont :

- les bardages bois de teinte sombre ;
- les maçonneries enduite et peintes en blanc ou en moellons ;
- les bacs acier teintés en blanc.

11.3.3. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

11.3.4. Des techniques plus contemporaines pourront être mises en œuvre sous réserves de leur qualité architecturale.

11.3.5. Quelques façades, pignons ou éléments ponctuels pourront être revêtus de Pierre de Pays locale.

11.4. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

11.4.1. D'une façon générale, l'installation de ce type d'équipements est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

11.4.2. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable ainsi que les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

ARTICLE US12.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

12.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

12.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENT

12.2.1. Il est exigé que le nombre de places doit être adapté aux caractéristiques et besoins du projet.

12.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

12.3.1. Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum 2 m^2 pour 80 m^2 de surface plancher.

ARTICLE US13.
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

13.1.1. Nonobstant les dispositions du présent article, 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.

13.2. OBLIGATION DE PLANTER

13.2.1. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

13.2.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts.

13.2.3. Les dépôts de matériaux autorisés devront obligatoirement être entourés d'un écran paysager composé d'essences naturelles

13.2.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et les arbustes devront être principalement d'essence locale.

13.3. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.3.2. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

13.4. ARBRES PONCTUELS, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET MASSIFS BOISÉS À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

13.4.1. Les éléments d'intérêt paysager localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

13.4.2. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE US14.
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1. Non réglementé

ARTICLE US15.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Les expressions architecturales doivent privilégier, dans la mesure du possible, la mise en oeuvre des cibles de performances énergétiques et environnementales concernant l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords ainsi que les principes de construction.

15.2. La RT 2012, qui a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m^2 an) en moyenne, est applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs depuis le 1er janvier 2013.

ARTICLE US16.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

16.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Titre 3

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AUa

Caractéristiques de la zone 1AUa

La zone 1AUa correspond aux secteurs, partiellement équipés ou non équipés, destinés à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation pourra se faire par opérations d'ensemble ou opérations successives coordonnées.

La zone 1AUa fait l'objet d'un emplacement réservé conformément à l'article L.123-1-5 16° qui permet de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un pro- gramme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et les risques technologiques marquant le territoire de L'Île d'Yeu et notamment :

- Les risques météorologiques, sismiques et les feux de forêt ;
- Les riques liés aux inondations d'origines terrestre et marine ainsi qu'aux risques liés à l'érosion littorale ;
- Les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ,
- Les nuisances de toute nature.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Rappel : Toutes constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale.

Nota : le règlement écrit est accompagné de croquis illustratifs afin d'aider les pétitionnaires dans leur démarche. Ces derniers ne doivent pas être considérés comme exhaustifs.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUa1.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1.1. Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.2.1. Les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

1.2.2. Les constructions destinées à une activité agricole ou industrielle.

1.2.3. Les constructions à usage de dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et directement liées à son exploitation.

1.2.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUa.2.

1.2.5. L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

1.2.6. Le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée.

1.2.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2.8. Les groupes de garage collectifs hormis ceux autorisés au 2.1.7.

1.2.9. Les locaux de stockages non liés aux activités autorisées et non attenants.

1.2.10. Les garages individuels sur terrain nu hormis ceux prévus à l'article 12.1.3.

1.2.11. Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en 1AUa.2.

1.2.12. Les constructions nouvelles de logements, réalisées à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUa2.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages.
- Toutes les constructions et installations nouvelles qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (présent article), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles 3 à 16 du présent règlement.

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE 1AUa

2.1.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le

voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

2.1.3. Les abris de jardins dans les conditions précisées à l'article 1AUa.11.7. du présent règlement.

2.1.4. L'extension, les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics et ou d'intérêt collectif.

2.1.5. La superficie cumulée des garages ne doit pas excéder, sur un même terrain, une emprise au sol de 50 m^2 maximum.

2.1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

2.1.7. Les groupes de garages collectifs pour les opérations groupées à vocation d'habitat (lotissement par exemple).

2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DU PÉRIMÈTRE IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 16° DU CODE DE L'URBANISME

2.2.1. En application des dispositions de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de 70% minimum de ce programme doit être a ecté à des logements sociaux.

2.3. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1., OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.3.1. Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUa3. ACCÈS ET VOIRIE

Définition accès :
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

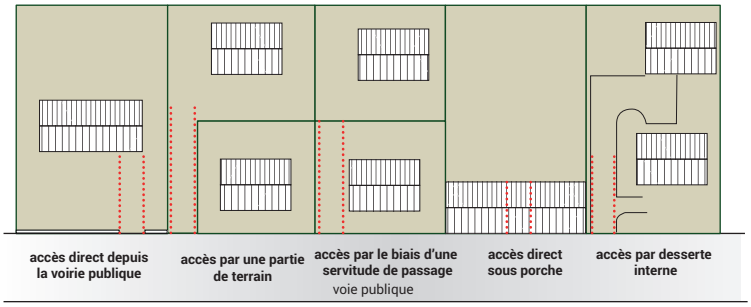


figure 1

3.1. PRINCIPES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. ACCÈS

3.2.1. Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2.2. L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante. Cet accès, s'il est destiné à desservir plus de 2 logements, devra être d'une largeur minimum de 4.00 mètres libre de tout obstacle.

3.2.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Par ailleurs, le nombre d'accès est limité à un par voie.

3.2.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

3.2.6. Les aménagements, les extensions de moins de 20 m² d'emprise au sol des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article sont toutefois admis.

3.3. VOIRIE

3.3.1. Les voiries de desserte, qu'elles soient privées ou publiques, existantes ou à créer, doivent être adaptées à l'opération quant à leur tracé, leur largeur et leur structure. Elles doivent être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ou privée. Elles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3.2. Les voiries doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements sur les voies adjacentes.

3.4. EN SUS DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 3.2. À 3.3., DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.4.1. Au sein du périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUa4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire et qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

4.1.2. Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. EAUX USÉES DOMESTIQUES

4.2.1.1. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.

4.2.1.2. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4.2.1.3. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.1.4. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

4.2.2. EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

4.2.2.1. Les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public d'assainissement compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement pourra être imposée suivant les caractéristiques des eaux rejetées).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.

4.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.

4.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. La mise en oeuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sera privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

4.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

4.3.5. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Pour les autres installations, ouvrages, travaux et aménagement conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 20% de celle existante à la date d'approbation du PLU devront respecter un débit de fuite maximal de 5 litres/seconde/ hectare pour une pluie d'occurrence décennale (conformément au zonage d'assainissement pluvial). Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.

4.3.6. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC, …)

4.4.1. Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution, etc... doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE 1AUa5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1.1. Non réglementé.

ARTICLE 1AUa6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. DÉFINITIONS

Le terme « alignement », au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine. Ainsi, les limites de voies privées existantes avant la réalisation des travaux de construction et les limites de voies projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble sont assimilées aux voies publiques ;

- et la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue de l'élargissement d'un carrefour ou d'une voirie.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

6.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être réalisées

- soit partiellement à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- soit en retrait de cet alignement ou de la limite qui s'y substitue

6.3. CAS PARTICULIER

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état située en retrait sous réserve qu'elle présente une unité architecturale ;
- ou lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
- ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées (un enrochement, un câble, passage ou accès, arbres, …) ;
- ou, lorsque cela le permet, d'améliorer les conditions de sécurité routière (piétonne ou automobile). Un recul au droit du garage ou du portail pourra notamment être exigé (il sera notamment de 5,00 mètres minimum au droit de l'accès au garage) ;
- pour respecter l'homogénéité architecturales et urbaine d'une séquence de voie.

6.4. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

6.4.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.5. CAS DES CONSTRUCTIONS SITUÉES À L'ANGLE DE DEUX VOIES OU PLUS

6.5.1. Le bâtiment principal doit être implanté dans le respect des règles précédentes d'une des voies bordant le terrain. Pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie de la rue, le choix de la voie pourra être imposé.

ARTICLE 1AUa7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AUa

7.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives (cf. **figure 2**) ;
- soit en retrait. Dans ce cas, les constructions doivent être édifiées avec un recul tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation, mesurée au point le plus haut de la construction (D=H/2). (cf. **figure 2**).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

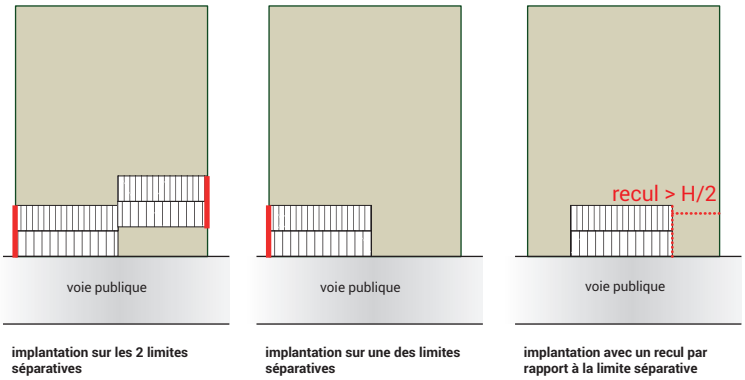


figure 2

7.1.2. Néanmoins, en cas d'implantation d'un bâtiment monopente avec la ligne de faîtage en limite séparative, la hauteur de ce faîtage ne devra pas excéder 3,20 m (cf. **figure 3**)

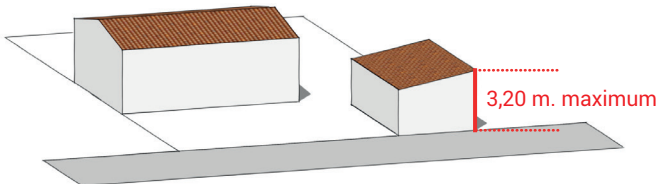


figure 3

7.1.3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque la limite séparative est constituée d'un fossé ou busage indiqué sur le plan des informations et des obligations diverses annexé au PLU, une implantation à 1,50 mètres minimum (en cas de fossé ou busage secondaire) et à 2,00 mètres minimum (en cas de fossé ou busage primaire), à compter du bord du fossé ou busage est demandée. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite ;
- ou lorsque la limite séparative est constituée d'un élément remarquable inventorié au titre du patrimoine remarquable conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme ;
- ou lorsqu'une distance supérieure est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière .

Les prescriptions édictées au deuxième alinéa de l'article 7.1.1. ne sera pas imposé lorsque la configuration de la parcelle ou des bâtiments existants ne permettent pas de répondre aux dispositions précédentes.

7.1.4. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives calculé par rapport la paroi du bassin.

7.2. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

7.2.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie.

Zone 1AUa

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUa8.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Non réglementé.

ARTICLE 1AUa9.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Non réglementé.

ARTICLE 1AUa10.
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

10.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point haut de la construction (cf. **figure 4**) :
  - à l'égout de toiture pour les toitures à pente ;
  - à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse, dans les conditions définies à l'article 1AUa.11.

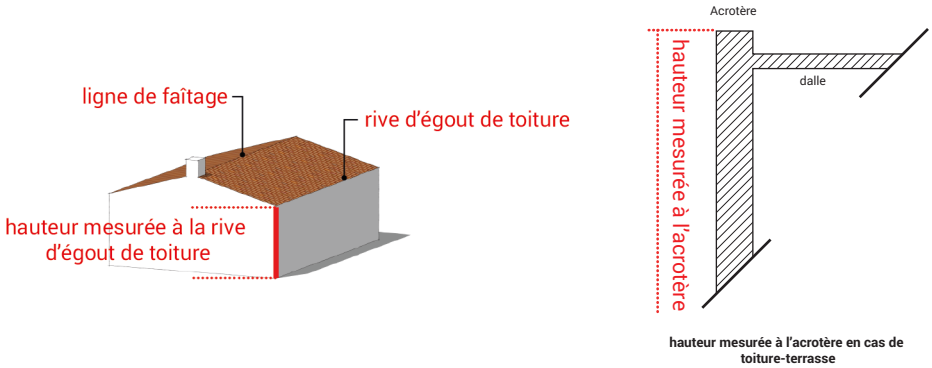


figure 4

10.1.2. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édicules techniques suivants :

- les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses les garde-corps, édicules d'accès, cheminées, dispositifs d'aération et de climatisation.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

10.1.3.

Dans le cas de terrain en pente, les façades des constructions sont divisées en sections de 20,00 mètres maximum. La hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel de l'implantation du bâti. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 20,00 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade (cf. **figure 5**).

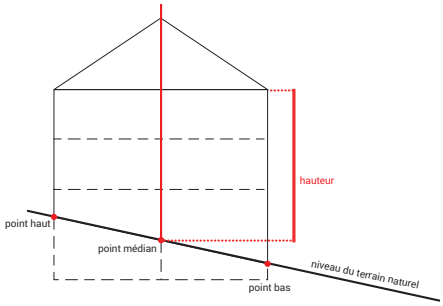


figure 5

10.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA ZONE 1AUa

10.2.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :

- 5,10 mètres à l'égout de toiture pour les constructions comportant un étage partiel (soit un niveau R+1) ;
- 3,70 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse (soit un niveau R) ;
- 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit un niveau R) ;
- 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2..

10.2.2. Dans toute la zone 1AUa, la hauteur des annexes doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale y compris les volumes monopentes autorisés 6.2.6. et 6.2.7.

10.2.3. En cas d'étage, la différence de hauteur entre l'égout de toiture de l'étage et du rez-de-chaussée, ou la rive d'un volume adjacent, doit être de 2,20 mètres maximum. Cette règle s'applique uniquement pour les volumes bâtis sur le même axe et aligné. Elle ne concerne pas les volumes perpendiculaires à l'étage (sur la même unité foncière) (cf. **figure 6**).

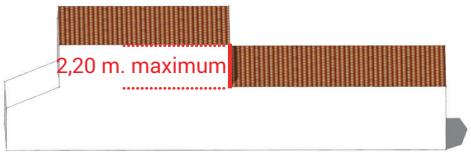


figure 6

10.4. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/ OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

10.4.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, …).

ARTICLE 1AUa11.
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1.1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur*

architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.1.2. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

11.1.3. L'aspect extérieur des constructions et de leurs abords doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier des ensembles bâtis homogènes dans lesquels elles se situent ainsi que des spécificités des constructions et des éléments de paysages avoisinants.

11.1.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

11.1.5. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.

11.1.6. Les dispositions de l'article 1AUa.11 ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.2. ASPECT GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS

11.2.1. VOLUMES

11.2.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

11.2.1.2. Toute construction et installation nouvelle doit respecter la simplicité et la sobriété.

11.2.1.3. La largeur maximale des pignons simples est fixée à 9,00 mètres par volume. En cas de pignon en décroché, cette règle de largeur maximale sera également imposée (cf. **figure 7**). Le recouvrement des volumes ne doit pas être inférieur au 1/4 de chacun d'eux.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de changement de destination, d'affectation, de rénovation de bâti existant ;
- ou pour les commerces, hôtels et activités artisanales.

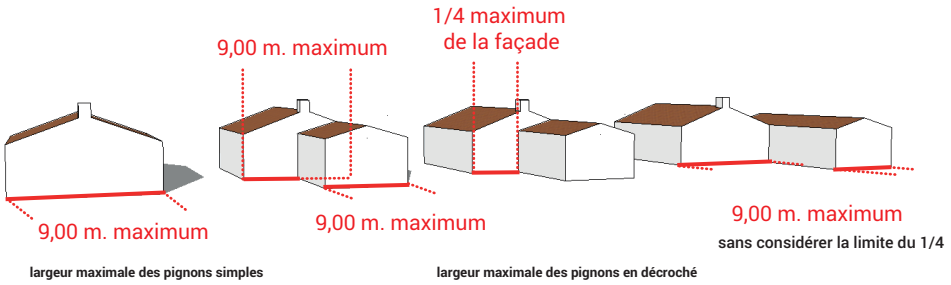


figure 7

11.2.1.4. En cas de partie de construction en décroché par rapport au corps du bâtiment principal, la différence entre les deux parties ne doit pas être inférieure à 1,00 mètre (cf. **figure 8**).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

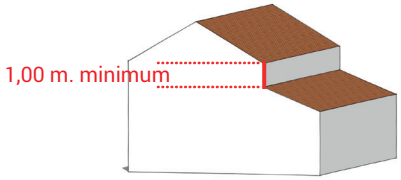


figure 8

11.2.1.5. Les toitures terrasse doivent être intégrées dans le volume général du bâtiment.

11.2.1.6. En cas d'étage et pour le seul secteur 1AUa, sur l'extrémité du bâtiment le supportant, le mur-pignon dépourvu de construction adjacente est proscrit. Toutefois, il pourra être accepté qu'avec un volume « en retour » ou un escalier extérieur conforme à l'article 1AUa.11.6. Cette règle ne s'applique pas si l'étage est implanté en limite (cf. **figure 9**).

figure 9

11.2.1.7. Pour les bâtiments annexes à usage d'habitation, accolés ou non corps de bâtiment principal, tels que les garages et les annexes, doivent se distinguer par une hauteur maximale de 3,20 m à la rive d'égout. En outre, ils doivent être de taille limitée et de plain-pied.

11.2.2. MURS ET FAÇADES

11.2.2.1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings, bois,…) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble existant.

11.2.2.2. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

11.2.2.3. Pour les volumes bâtis, les murs doivent être enduits uniformément et peints en teinte de couleur blanche sauf :

- certains éléments ponctuels tels que soubassements (dans la limite de 50 cm maximum de hauteur) ou encadrements (obligatoirement compris entre 15 à 20 cm de large) qui pourront être marqués par une sur-épaisseur et être peints d'une couleur différente ;
- quelques façades, pignons ou éléments ponctuels qui pourront être revêtus de pierres de pays (schiste ocre).

11.2.2.4. Les murs en pierre de Pays sont autorisés en façade pour les petits volumes et annexes (les pierres d'autres natures sont interdites et a fortiori les imitations de pierre).
Cependant une utilisation plus importante pourra être envisagée en fonction de la séquence de rue.

11.2.2.5. Pour un usage particulier, les bannes et stores bannes ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique et doivent être intégrés dans la composition de la façade.

11.2.2.6. Les linteaux d'ouverture peuvent être habillés en pierre de Pays. Ils devront respecter l'architecture locale.

11.2.2.7. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Zone 1AUa

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.2.3. OUVERTURES ET MENUISERIES EXTÉRIEURES

A°- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.2.3.1. Le percement d'ouverture dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

11.2.3.2. Les linteaux doivent être alignés entre eux pour chaque façade.

11.2.3.3. Le type d'ouvertures en «œil de bœuf» est proscrit. Les ouvertures en arc délardé sont proscrites à l'étage.

11.2.3.4. La hauteur maximum entre l'égout de toiture et le haut du linteau doit être comprise entre :

- 0,20 et 0,80 mètre en l'absence de corniche ;
- 0,20 et 0,90 mètre quand il y a corniche.

11.2.3.5. L'utilisation de briques de verre est interdite.

11.2.3.6. Les appuis de fenêtre ne doivent pas être débordants sauf s'ils sont moulurés à l'ancienne.

11.2.3.7. Les tableaux d'ouvertures ne doivent pas avoir de profondeur maçonnée inférieure à 15 cm.

11.2.3.8. L'utilisation de la couleur noire est interdite pour les ouvertures.

11.2.3.9. Les ouvertures de style «chien assis» sont autorisés sur les bâtiments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

11.2.3.10. Les ouvertures et les lucarnes sont interdites sur les rampants de toitures sauf si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Elles seront intégrées dans l'épaisseur du toit.

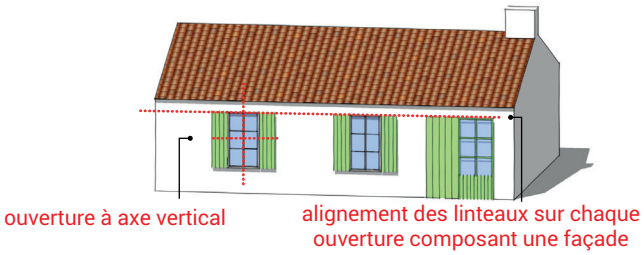
11.2.3.11. La conception des portes de garage doit être en lames verticales.

11.2.3.12. Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

B°- CAS DES OUVERTURES VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

<u>LES OUVERTURES SUR FAÇADE :</u>

11.2.3.13. Pour tout projet (à l'exception des bâtiments existants sur lesquels les présentes dispositions sont techniquement impossibles), sur les pans visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale (cf. **figure 10**) à l'exception des portes de garage. Les ouvertures des étages supérieurs doivent être, soit axées sur les ouvertures des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux s'ils existent. Sur chaque niveau, les ouvertures doivent être alignés au niveau des linteaux dans une perspective horizontale.



Section II - Conditions de l'utilisation du sol

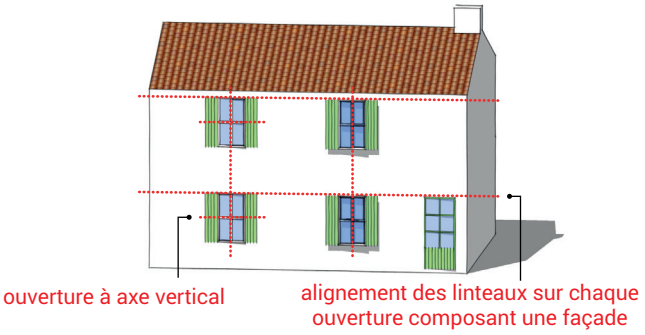


figure 10

11.2.3.14. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales, les carreaux plus hauts que larges. Toute ouverture de type « meurtrière » est interdite si visible depuis la voie ouverte à la circulation publique.

11.2.3.15. Les ouvertures doivent être principalement situées sur les façades. Pour les façades du bâtiment principal sur voie publique, 1 ouverture minimum est obligatoire.

11.2.3.16. Depuis la voirie ouverte à la circulation publique, les ouvertures sont composées de «petits bois». Elles doivent présenter un maximum de quatre carreaux verticaux par vantail pour les fenêtres et de six carreaux verticaux par vantail pour les portes et portes-fenêtre avec un panneau bas de 40 cm minimum, à l'exception des ouvertures de type ateliers vitrés.

11.2.3.17. En cas d'ouverture style atelier vitré, cette dernière doit obligatoirement être accolé à une porte (les trumeaux sont interdits). (cf. **figure 11**)

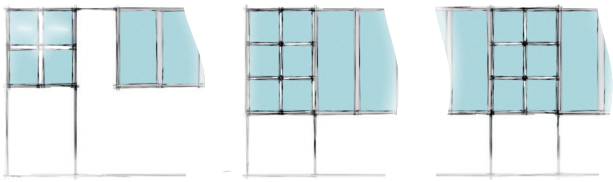


figure 11

11.2.3.18. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux avec les autres ouvertures du même volume.

LES OUVERTURES SUR PIGNON :

11.2.3.19. Les murs pignons peuvent être aveugles ou non.

11.2.3.20. Les ouvertures en pignon doivent être limitées en nombre et en dimension. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales dans une proportion plus haute que large. A l'exception des portes de garage, et baies de type atelier. Les ouvertures de type « meurtrières » sont interdites. Les fenêtres en pignon doivent être suffisamment désaxées par rapport à l'axe du faîtage. En cas d'étage, deux fenêtres maximum par pignon de l'étage sont acceptées, à condition que leur taille respective soit différenciée. Elle devra, elle aussi, être correctement désaxée par rapport au faîtage et d'une taille limitée et proportionnée. Une porte desservant un escalier extérieur ou une terrasse sera également autorisée.

11.2.3.21. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux avec les autres ouvertures du même volume.

C°- CAS DES OUVERTURES NON VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

11.2.3.22. Le percement d'ouverture sur une façade ou sur un pignon doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

11.2.3.23. Les baies de grande largeur sont autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux.

11.2.3.24. Si les baies de grande largeur ne sont pas rattachées au sol ou accolées à une porte, celles-ci sont limitées à une par bâtiment.

D°- MENUISERIES EXTÉRIEURES

11.2.3.25. Seuls les volets pleins et battants sont admis. Ils ne doivent pas comporter d'écharpe en Z mais être peints en tenant compte des couleurs utilisées dans la séquence de rue où s'inscrit le projet (l'utilisation du blanc, du noir, de teintes brillantes ou réfléchissantes et du bois aspect brut est interdit pour les volets) (cf. **figure 12**).

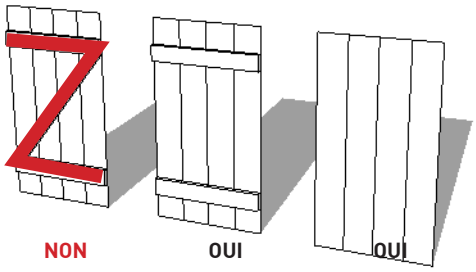


figure 12

11.2.3.26. Les pentures et les ferrures doivent avoir la même couleur que celle employée pour les volets.

11.2.3.27. L'emploi de volets roulants est proscrit à l'extérieur de la construction. Toutefois, l'emploi de volets roulants peut être accepté si les coffrets sont invisibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Le cas échéant, les ouvertures comportant des volants roulants doivent, elles aussi, obligatoirement être munies de volants pleins et battants.

11.2.3.28. Si visibles depuis la voie ouverture à la circulation publique, l'ensemble des ouvertures devront obligatoirement être munies de volets. Ils devront être conformes aux dispositions des articles 11.2.3.24 et 11.2.3.25.

11.3. TOITURES - COUVERTURES - ÉLÉMENTS DE TOITURE

11.3.1. TOITURES- COUVERTURES

11.3.1.1. Toutes les toitures des constructions et installations nouvelles doivent avoir un faîtage parallèle au plus grand côté de chaque volume de toiture.
Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- pour les petits volumes de transition ou de jonction,
- ou pour les parcelles dont la largeur est inférieure à 9,00 m ,
- ou en cas de changement de destination, d'affectation, de rénovation de bâti existant.

11.3.1.2. Les toitures à pente doivent être comprises entre 28 et 35%.
Cette prescription ne s'impose pas :

- pour les reconstructions dans un volume identique,
- ou en cas d'agrandissement de constructions réalisées initialement à plus forte ou plus faible pente sans dépasser l'existant,
- ou pour les bâtiments à usage commercial ou artisanal.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.3.1.3. Tout débord de toiture sur les pignons (pignon-couvert) est proscrit (cf. **figure 14**).

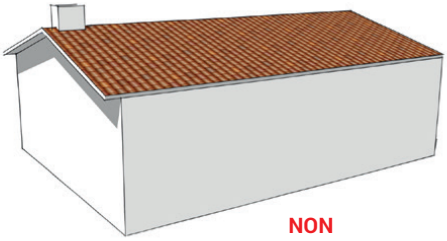


figure 14

11.3.1.4. Sur les murs de façade, seuls les débords de tuiles («agoyeaux») et les corniches moulurées à l'ancienne sont acceptés.

11.3.1.5. La couverture doit obligatoirement commencer par une tuile de courant à partir des pignons (cf. **gure 15**) correspondant au style architectural de l'île.

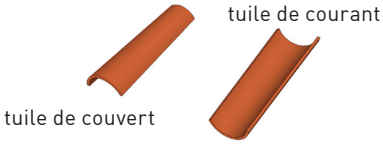


figure 15

11.3.1.6. Les couvertures doivent être réalisées en tuile de terre cuite demi-ronde de type canal avec des tons clairs et mêlés à l'exclusion de toute teinte brune ou sombre, permettant de réaliser des «agoyeaux» traditionnels à l'architecture de l'île. Sauf pour les bâtiments spécifiés aux articles 1AUa.11.5 et 1AUa.11.10.

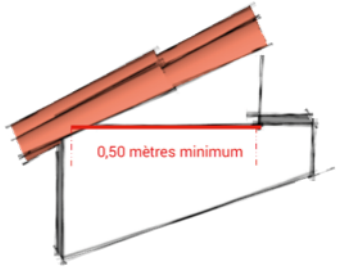
11.3.1.7. Les tuiles mécaniques de types méridionales ou similaires sont proscrites. En outre, les tuiles employées sur les toitures doivent être impérativement pigeonnées sur les parties visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.3.1.8. Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour des projets de faible largeur, inférieure à 5,00 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments déjà existants ou en cas de rénovation, changement d'affection, de destination ou de sinistre.

11.3.1.9. En cas de toiture-terrasse, il est demandé à ce qu'elles soient bien intégrées dans l'architecture du bâtiment. Pour les volumes situés en bordure de voie publique, l'acrotère doit être de 0,50 mètre de large minimum et être couvert par des tuiles pigeonnées respectant la pente de 28 à 35% avec un rampant donnant vers l'extérieur de la toiture-terrasse (cf. **figure 16**) ou avec des matériaux d'aspect et de teinte type fer forgé (sans toutefois être pleins).

Zone 1AUa

Section II - Conditions de l'utilisation du sol



pente entre 28% et 35% avec 2 rangées de tuiles minimum

figure 16

11.3.1.11. Les croupes ne sont autorisées que si elles sont justifiées par des raisons techniques ou d'alignement par rapport à la voie et liées à l'écoulement des eaux pluviales ou par nécessité de préserver l'unité architecturale de la construction dans le cas d'une intervention sur une construction existante dont la toiture se caractérise par la présence d'une ou plusieurs croupes.

11.3.1.12. Les noues ne sont autorisées que si elles sont justifiées par des raisons techniques. Elles doivent être limitées en nombre.

11.3.1.13. L'utilisation de gouttière est autorisée à la condition de s'intégrer à l'environnement architectural et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels. Si visibles depuis la voie ouverture à la circulation publique, tout matériau de teintes brillantes ou réfléchissantes est interdit.

11.3.1.14. Les dalles nantaises sont proscrites sur voie.

11.3.1.15. L'axe de la rive d'égout de toiture sur les murs de façade en bordure de voie doit respecter le principe d'horizontalité (cf. **figure 17**).

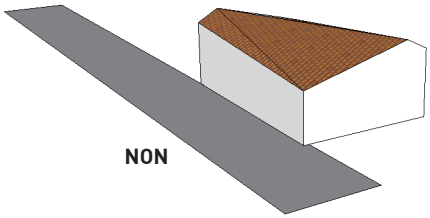


figure 17

11.3.1.16. Toutefois, une dérogation aux règles précédentes pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- les extensions mesurées (accolées au bâtiment principal) pourront être réalisées en respectant la même ligne de faîtage ;
- ou en cas de reconstruction, dans un volume identique, ou d'agrandissement de constructions réalisées à l'origine en ardoises ou en tuiles mécaniques ou pour les bâtiments initialement à plus faible pente, ou plus forte pente ;
- ou pour des raisons architecturales et urbaines, la réalisation du faîtage ou la ligne d'égout de toiture parallèlement à la voie, ou dans la séquence de voie pourra être imposée ou autorisée.
- ou lorsque la construction jouxte un élément inventorié comme patrimoine remarquable au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

11.3.2. CHEMINÉES

11.3.2.1. Les souches de cheminées doivent obligatoirement être rattachées au faîtage de l'habitation, être rectangulaires et non massives (cf. **figure 18**). Leur enduit doit être identique à celui employé pour les façades de la maison

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

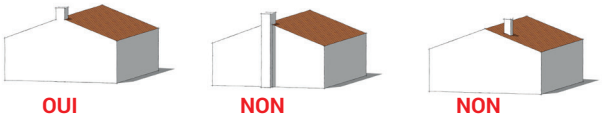


figure 18

11.3.2.2. Leur implantation en pignon est recommandée. Dans ce cas, ni la souche, ni le conduit ne doivent former de saillie par rapport au pignon (cf. **figure 18**).

11.3.2.3. Tout couronnement est proscrit, excepté en cas de rénovation.

11.3.2.4. Dans le cas de cheminées à destination de petits volumes (patio, préau, ...), des règles différentes peuvent être acceptées sous condition qu'elles soient motivées dans le cadre d'une composition architecturale.
Ainsi, les souches de cheminée doivent être intégrées sur les rampants de toiture.

11.4. PRÉAUX

Préau : élément de liaison d'un édifice avec l'extérieur, en général couvert et ouvert sur au moins un des côtés

11.4.1. Les préaux doivent être réalisés avec simplicité et sobriété. Ils devront ainsi être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale ou, à défaut, en pierre de pays.

11.4.2. La dimension des préaux doit être de taille mesurée vis-à-vis de la construction principale, sans dépasser la hauteur du volume principal. La hauteur des préaux est limitée à 3,20 m à la rive d'égout (cf. garage).

11.4.3. La toiture du préau doit être soutenue par des murs ou poteaux réalisés en maçonnerie. Les poteaux peuvent éventuellement être en bois peints, la façade arrière et l'un des murs pignon minimum doivent être fermés : murs plein ou avec une ouverture (fenêtre ou porte).

11.4.4. Le coté ouvert ne doit pas présenter de ferme apparente.

11.4.5. Les jambettes (nommées également « jambes de force ») sont interdites.

11.4.6. En cas d'ouverture en pignon, tout percement doit respecter les dimensions traditionnelles, plus hautes que larges en évitant la mise en œuvre d'ouverture de type meurtrière (très étroite).

11.4.7. Un retour maçonné de 50 cm minimum est imposé sur toutes les façades, à l'exception des constructions dont le côté est accolé à un autre volume existant ou à créer.

11.4.8. Les retours de pignon ouverts doivent avoir le linteau ou la poutre de niveau.

11.5. VÉRANDAS ET ATELIERS

11.5.1. VÉRANDAS

11.5.1.1. Les vérandas sont autorisées que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.5.1.2. Les vérandas :

- doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement architectural,
- et ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée ou de plain-pied ;
- et doivent obligatoirement être implantés dans la continuité (accolés) de la construction principale existante ou à créer.

11.5.2. ATELIERS

11.5.2.1. Les ateliers :

- doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement architectural,
- et ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée et de plain-pied ;
- et doivent obligatoirement être implantés dans la continuité (accolés) de la construction principale existante ou à créer

11.5.2.2. Cependant; les ateliers peuvent être indépendamment implantés en limites séparatives dans les conditions suivantes :

- le mur de limite doit être maçonné en enduit peint d'aspect couleur blanche ou en pierre de pays ;
- et le rampant de toiture donnant sur le terrain voisin doit respecter le code civil.

11.5.2.3. Si une porte est placée en façade d'un atelier vitré, les éléments vitrés doivent être accolés à celle-ci (cf. **figure 16**).

11.5.2..4. Des éléments verticaux maçonnés ou en bois peints ou en fer en T doivent rythmer l'organisation des panneaux constitutifs.

11.5.2.5. Les pentes de toitures des vérandas accolées à un bâtiment existant pourront déroger à la règle des pentes de toitures (11.3.2.).

11.6. TERRASSES ET ESCALIERS EXTÉRIEURS

11.6.1. Les terrasses et escaliers extérieurs ne doivent pas être en porte à faux, mais construits sur un mur porteur formant, si besoin est, balustrade (cf. **figure 19**). Les terrasses et escaliers extérieurs doivent impérativement s'inscrire dans une hauteur inférieure à la hauteur à la rive d'égout de toiture du corps de bâtiment principal.

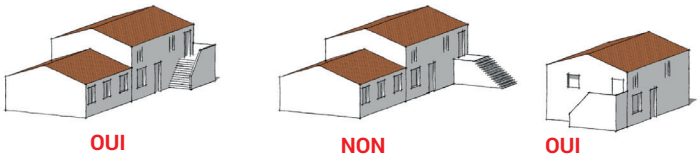


figure 19

11.6.2. Sauf incapacité technique ou architecturale, les garde-corps des escaliers extérieurs doivent obligatoirement être maçonnés dans une logique d'harmonie avec la façade. Les ouvrages situés en cour intérieure et/ou non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique peuvent ne pas être maçonnés.

11.6.3. Les garde-corps des balcons et des terrasses doivent présenter un aspect de couleur sombre avec des matériaux d'aspect et de teinte type fer forgé.

11.7. ABRIS DE JARDIN

11.7.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

11.7.1.1. Les abris de jardin, sont limités à une surface de 12 m² maximum d'emprise au sol, dans la limite d'un seul abri par unité foncière bâtie.

11.7.1.2. Les abris de jardin doivent être indépendants (non contigus) des bâtiments et s'intégrer dans le site dans lequel ils s'implantent.

11.7.1.3. Les abris de jardin doivent présenter une simplicité de forme et être installés de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Il sera demandé à ce que ceux-ci soient préférentiellement localisés en fond de parcelle.

11.7.1.4. La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres à l'égout de toiture.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.7.2. MATÉRIAUX ET ASPECTS

1.7.2.1. La conception des abris de jardin doit s'inspirer de plusieurs modèles :

- en maçonnerie traditionnelle de pierres sèches. Ils doivent alors être couverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ;
- ou en parpaings enduits en harmonie avec la construction principale. Ils doivent également être couverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ;
- ou en construction bois, les abris doivent être recouverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ou de type shingle. On utilisera alors des techniques de bardage en planches organisées verticalement ou horizontalement pouvant être soit peintes (blanc, vert, …), soit teintées de couleurs sombres.

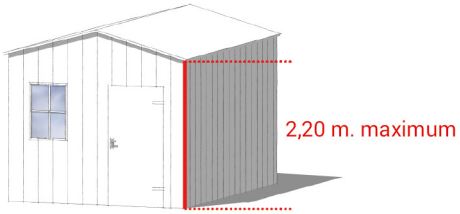


figure 20

11.7.2.2. La toiture ne doit pas être débordante de plus de 13 cm.

11.7.2.3. Tout débord de charpente, en pignon ou en façade, est proscrit.

11.7.2.4. Le faîtage doit être dans le sens de la plus grande longueur.

11.7.2.5. L'abri ne comportera au maximum que 3 ouvertures. Ces ouvertures doivent être plus hautes que larges.

11.7.2.6. Dans tous les cas cités ci-dessus, il pourra être admis en couverture l'utilisation partielle ou totale de dispositifs de type capteurs solaires dans la mesure où la conception de l'ensemble restera harmonieuse.

11.7.2.7. Tous les abris de jardin de type «chalet», ainsi que les abris métalliques ou en béton sont proscrits.

11.8. CLÔTURES ET PORTAILS

11.8.1. En bordure de voie, les clôtures doivent être minérales ou végétales et étudiées en fonction de l'espace environnant (cf. **annexe n°6.2**).

11.8.2. Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'harmoniser avec l'environnement naturel et bâti. Les piliers de portails doivent être maçonnés avec les mêmes matériaux et le même soin que la construction principale et/ou le mur de clôture.

11.8.3. Depuis l'espace public, les clôtures visibles en panneaux de ciments, en panneaux de bois, ou de type bâche sont proscrites. Les ganivelles sont proscrites en front de voie ouverte à la circulation publique.

11.8.4. La hauteur maximale des (clôtures, piliers et portail) ne doit pas excéder :

- 1,40 mètres maximum sur rue (elle sera cependant étudiée en fonction de l'espace environnant, et des hauteurs voisines) ;
- 1,80 mètres entre voisins dans le cas de clôtures minérales. Cette hauteur maximale est calculée à la verticale du projet vis-à-vis du terrain naturel. En cas de terrain en pente, le mur de clôture devra respecter ces hauteurs et donc avoir plusieurs décrochés. Ces décrochés devront être liés par des pans coupés (cf. **figure 26**) ;
- en cas de retour sur voie ouverte à la circulation, les murs de clôtures devront se poursuivre en retour des limites séparatives sur une longueur comprise entre 2,00 et 5,00 mètres (cf. **figure 21**).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

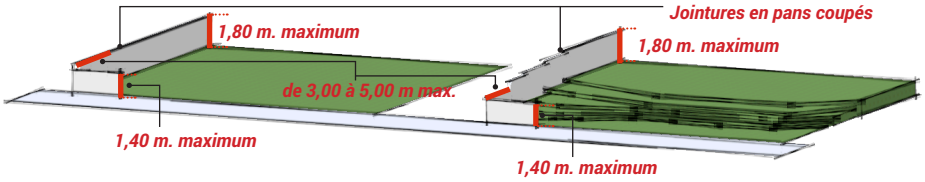


figure 21

- toutefois en agglomération, des hauteurs supérieures ou inférieures pourront être autorisées ou imposées en fonction de l'urbanisation environnante.

11.8.5. En cas de clôtures végétales avec un mur-bahut*, la hauteur maximale du mur-bahut ne doit pas excéder :
- 0,60 mètre maximum sur rue (elle sera étudiée en fonction de l'espace environnant et des hauteurs voisines) ;

11.8.6. Les clôtures doivent être uniformément enduites et peintes en blanc sur l'ensemble des faces, ou réalisées en pierre de pays.

11.8.7. En bordure de voie, les clôtures grillagées et les clôtures en brande sont proscrites à l'alignement. Elles pourront cependant être acceptées à l'intérieur de la propriété si une haie vive constitue la clôture en bordure de voie.

11.8.8. Les clôtures maçonnées lorsqu'elles sont autorisées, doivent se terminer en forme arrondie (finition de type enduit) ou en pierre plate de Pays. La finition en tuile ne peut être acceptée que dans le cadre de murets en double renformi.

11.8.9. Les portails doivent être simples, réalisés en bois ou aspect bois, constitués de lames verticales.

11.9. DEVANTURES COMMERCIALES

11.9.1. ASPECT

11.9.1.1. Les devantures commerciales doivent respecter le volume et l'architecture de la construction dans laquelle elles sont intégrées en privilégiant la sobriété. Aussi, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que l'aspect des devantures commerciales ne doit pas créer de nouveau style architectural, ni d'impact visuel remettant en question l'aspect architectural du bâtiment les accueillant.

11.9.1.2. Les devantures commerciales doivent être composées harmonieusement avec les ouvertures en étage quand le bâtiment en comporte. L'alignement avec les axes d'ouvertures sur façade doit être respecté.

11.9.1.3. Les devantures commerciales doivent conserver les parties de maçonnerie latérales pour préserver la lecture d'ensemble du bâti posé sur le sol et non avoir un étage « en lévitation » sur un rez-de-chaussée commercial.

11.9.1.4. Les « casquettes » pour toutes les ouvertures sont proscrites comme toute autre fantaisie.

11.10.2. MATÉRIAUX

11.10.2.1. Sont interdits tout échantillonnage, tout matériau plastique brillant ainsi que tout matériau criard.

11.10.3. BANNES, STORES BANNES À USAGE COMMERCIAL

11.10.3.1. Seules les bannes et stores bannes sont autorisées ; ils doivent être intégrés dans la composition de la façade et ne pas constituer un ensemble fermé en parois latérales ni même en façade.

11.10. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.10.1. D'une façon générale, l'installation de ce type d'équipements est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

11.10.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

11.10.3. Les locaux et installations techniques listés ci-après doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant :

- les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs ;
- les climatiseurs devront être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement. Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - – soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - – soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue ;
- Les citernes de fuel ne doivent pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.10.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) :

- les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout (agoyeaux), et les rives si typiques à l'île d'Yeu.
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque (panneaux, tuiles, chauffe-eau, chauffages solaires ...) ou tout autre type de matériaux ou équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragé à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.
- éléments thermodynamiques (pompes à chaleur, chauffe-eau thermo-dynamiques, etc…) ne doivent pas être installés de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction.

11.10.5. Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) :

- les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout (agoyeaux), et les rives si typiques à l'île d'Yeu.
- tous les dispositifs de collecte des eaux pluviales. Le cas échéant, ils devront s'intégrer à la toiture par des gouttières, des chéneaux encastrés, des corniches moulurées (ou non) en référence à l'architecture locale, ou des dalles nantaises. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les pans de murs non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
- les citernes de récupération d'eau ne doivent pas être installées de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être intégrées, dans la mesure du possible, à la construction.

11.10.6. Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est fortement conseillé de mettre en place des dispositifs de récupération d'eaux pluviales enterrés.

11.11. EN SUS DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 11.1. À 11.10., DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

11.11.1. Au sein du périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation, les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUa12.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

12.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- longueur : 4,80 m minimum,
- largeur : 2,40 m minimum.

12.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS

12.2.1. Non réglementé.

12.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

12.3.1. Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum 2 m² pour 80 m² de surface plancher.

ARTICLE 1AUa13.
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

13.1.1. Nonobstant les dispositions du présent article, 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.

13.2. OBLIGATION DE PLANTER

13.2.1. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

- en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain ;
- lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

13.2.2. Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 10% de leur surface.

13.2.3. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

13.2.4. En cas de lotissements ou groupes d'habitations de plus de 10 logements, des espaces collectifs et l'aménagement d'espaces libres de 10% minimum de la surface totale du terrain seront exigés.

13.2.5. Les aires de stationnement à l'air libre doivent avoir un aspect paysager et être plantés à raison d'1 arbre pour 50 m² de surface destinée au stationnement.

13.2.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et les arbustes devront être principalement d'essence locale.

13.5. CÔNES DE VUE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

13.5.1. Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public.

Zone 1AUa

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 1AUa14.
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1. Non réglementé

ARTICLE 1AUa15.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Article L.128-1 : Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit résultant du plan local d'urbanisme dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

15.2. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

15.3. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et à ne pas présenter de nuisances.

15.4. Les dispositifs solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

15.5. La RT 2012, qui a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m^2 an) en moyenne, est applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs depuis le 1er janvier 2013.

ARTICLE 1AUa16.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

16.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Zone 1AUb

Caractéristiques de la zone 1AUb

La zone 1AUb correspond aux secteurs, partiellement équipés ou non équipés, destinés à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation pourra se faire par opérations d'ensemble ou opérations successives coordonnées et intégrées dans un schéma d'organisation respectant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) existantes dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'ur-banisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'envi-ronnement.

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation. Cette zone comprend également un secteur à caractère naturel réservé dans le PLU pour l'urbanisation future de l'agglomé-ration sous la forme de plans d'aménagement d'ensemble (secteur des Bossilles), notamment dans le cadre de procédures de zones d'aménagement concerté (ZAC), la cohérence de l'aménagement étant recherchée à l'échelle de la commune.

Les différentes zones 1AUb sont :

- Zone 1AUb du Grand Pas ;
- Zone 1AUb de La Garde ;
- Zone 1AUb de Ker Doucet ;
- Zone 1AUb de La Belle Poule ;
- Zone 1AUb du Hollandais Volant ;
- Zone 1AUb du chemin de La Messe ;
- Zone 1AUb du Tardy ;
- Zone 1AU des Bossilles (ZAC).

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et les risques technologiques marquant le territoire de L'Île d'Yeu et notamment :

- Les risques météorologiques, sismiques et les feux de forêt ;
- Les risques liés aux inondations d'origines terrestre et marine ainsi qu'aux risques liés à l'érosion littorale ;
- Les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ,
- Les nuisances de toute nature.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Rappel : Toutes constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale.

Nota : le règlement écrit est accompagné de croquis illustratifs afin d'aider les pétitionnaires dans leur démarche. Ces derniers ne doivent pas être considérés comme exhaustifs.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUb1.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1.1. Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.2.1. Les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

1.2.2. Les constructions destinées à une activité agricole ou industrielle.

1.2.3. Les constructions à usage de dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et directement liées à son exploitation.

1.2.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUb.2.

1.2.5. L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

1.2.6. Le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée.

1.2.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2.8. Les groupes de garage collectifs hormis ceux autorisés au 2.1.7.

1.2.9. Les locaux de stockages non liés aux activités autorisées et non attenants.

1.2.10. Les garages individuels sur terrain nu hormis ceux prévus à l'article 12.1.3.

1.2.11. Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en 1AUb.2.

1.2.12. Les constructions nouvelles de logements, réalisées à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUb2.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages.
- Toutes les constructions et installations nouvelles qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (présent article), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles 3 à 16 du présent règlement.

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE 1AUb

2.1.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Zone 1AUb

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

2.1.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

2.1.3. Les abris de jardins dans les conditions précisées à l'article 1AUb.11.7. du présent règlement.

2.1.4. L'extension, les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics et ou d'intérêt collectif.

2.1.5. La superficie cumulée des garages ne doit pas excéder, sur une même unité foncière, une emprise au sol de 50 m^2 maximum.

2.1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménage-ment d'espace public, notamment dans le cadre de l'amélioration de la sécurité ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

2.1.7. Les groupes de garages collectifs :

- pour les opérations groupées à vocation d'habitat (lotissement par exemple) ;
- ou s'ils sont en lien avec une activité commerciale existante à la date d'approbation du PLU,
- ou une activité hôtelière dont le siège est déjà existant à la date d'approbation du PLU.

2.2. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1., OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.2.1. Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUb3. ACCÈS ET VOIRIE

Définition accès :
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

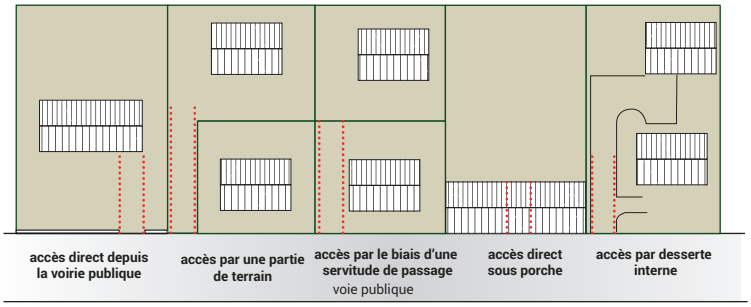


figure 1

3.1. PRINCIPES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. ACCÈS

3.2.1. Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2.2. L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante. Cet accès, s'il est destiné à desservir plus de 2 logements, devra être d'une largeur minimum de 4.00 mètres libre de tout obstacle.

3.2.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Par ailleurs, le nombre d'accès est limité à un par voie.

3.2.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

3.3. VOIRIE

3.3.1. Les voiries de desserte, qu'elles soient privées ou publiques, existantes ou à créer, doivent être adaptées à l'opération quant à leur tracé, leur largeur et leur structure. Elles doivent être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ou privée. Elles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3.2. Les voiries doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements sur les voies adjacentes.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

3.3. EN SUS DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 3.2. À 3.3., DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.3.1. Au sein du périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUb4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire et qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

4.1.2. Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. EAUX USÉES DOMESTIQUES

4.2.1.1. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.

4.2.1.2. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4.2.1.3. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.1.4. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

4.2.2. EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

4.2.2.1. Les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public d'assainissement compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement pourra être imposée suivant les caractéristiques des eaux rejetées).

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

4.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.

4.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. La mise en oeuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sera privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

4.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

4.3.5. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Pour les autres installations, ouvrages, travaux et aménagement conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 20% de celle existante à la date d'approbation du PLU devront respecter un débit de fuite maximal de 5 litres/seconde/ hectare pour une pluie d'occurrence décennale (conformément au zonage d'assainissement pluvial). Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.

4.3.6. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC, ...)

4.4.1. Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution, etc... doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE 1AUb5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1.1. Non réglementé.

ARTICLE 1AUb6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. DÉFINITIONS

Le terme « alignement », au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine. Ainsi, les limites de voies privées existantes avant la réalisation des travaux de construction et les limites de voies projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble sont assimilées aux voies publiques ;
- et la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue de l'élargissement d'un carrefour ou d'une voirie.

Zone 1AUb

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

6.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être réalisées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- soit en retrait de cet alignement ou de la limite qui s'y substitue (cf. **figure 2**).

6.2.2. Afin de respecter l'habitat traditionnel et prévoir, le cas échéant, des divisions ultérieures de parcelles, les constructions doivent être édifiées avec un volume sur rue en façade ou partie, présentant des abouts de tuiles parallèles à la voie ou à la séquence de la voie principale. En outre, les prescriptions édictées à l'alinéa 6.2.1. ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nouvelles édifiées au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (cf. **figure 2**).

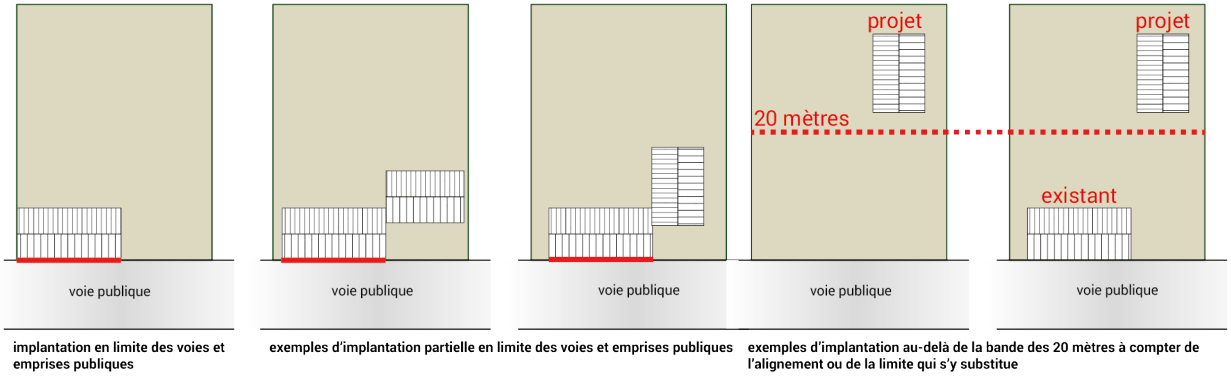


figure 2

6.2.3. En cas de faible largeur du terrain, il peut être admis une implantation en pignon de la construction principale seulement si celle-ci est associée à un volume mono-pente comportant des abouts de tuiles sur voie. Ce volume mono-pente ne devra pas dépasser 3,20 mètres à la rive d'égout (cf. **figure 3**).

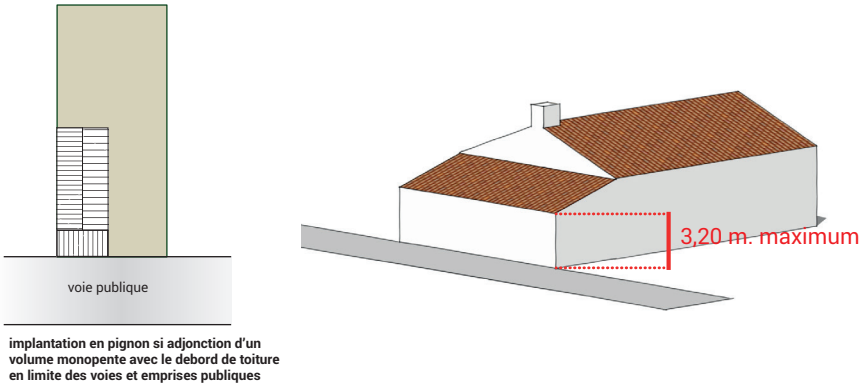


figure 3

6.2.4. À l'alignement des voies, des volumes mono-pente en pignon peuvent être créés à condition que ceux-ci ne dépassent pas 2,30 mètres à la rive d'égout et dans une proportion de 4,00 mètres de large maximum. En sus, ces volumes doivent être accolés sur une limite séparative sans que cela ne puisse porter atteinte aux règles de sécurité et à l'architecture environnante (cf. **figure 4**).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

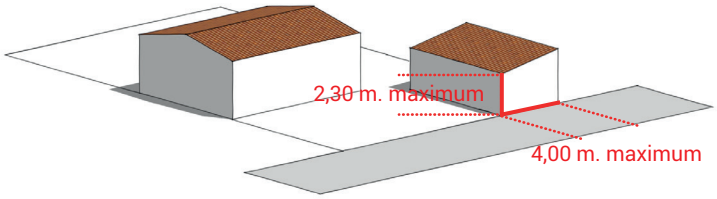


figure 4

6.3. CAS PARTICULIER

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état située en retrait sous réserve qu'elle présente une unité architecturale ;
- ou lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
- ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées (un enrochement, un câble, passage ou accès, arbres, …) ;
- ou, lorsque cela le permet, d'améliorer les conditions de sécurité routière (piétonne ou automobile). Un recul au droit du garage ou du portail pourra notamment être exigé (il sera notamment de 5,00 mètres minimum au droit de l'accès au garage) ;
- ou pour respecter l'homogénéité architecturales et urbaine d'une séquence de voie.

6.4. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

6.4.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie.

6.5. CAS DES CONSTRUCTIONS SITUÉES À L'ANGLE DE DEUX VOIES OU PLUS

6.5.1. Le bâtiment principal doit être implanté dans le respect des règles précédentes d'une des voies bordant le terrain. Pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie de la rue, le choix de la voie pourra être imposé.

ARTICLE 1AUb7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AUb

7.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives (cf. **figure 5**) ;
- soit en retrait. Dans ce cas, les constructions doivent être édifiées avec un recul tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation, mesurée au point le plus haut de la construction (D=H/2). (cf. **figure 5**).

Zone 1AUb

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

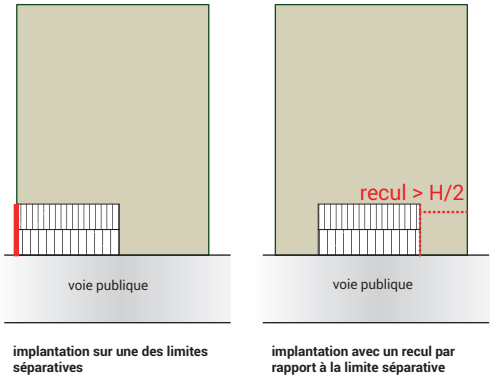


figure 5

7.1.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque la limite séparative est constituée d'un fossé ou busage indiqué sur le plan des informations et des obligations diverses annexé au PLU, une implantation à 1,50 mètres minimum (en cas de fossé ou busage secondaire) et à 2,00 mètres minimum (en cas de fossé ou busage primaire), à compter du bord du fossé ou busage est demandée. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite ;
- ou lorsque la limite séparative est constituée d'un élément remarquable inventorié au titre du patrimoine remarquable conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme ;
- ou lorsqu'une distance supérieure est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;

Les prescriptions édictées au deuxième alinéa de l'article 7.1.1. ne sont pas imposé lorsque la configuration de la parcelle ou des bâtiments existants ne permettent pas de répondre aux dispositions précédentes.

7.1.3. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives calculé par rapport la paroi du bassin.

7.2. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

7.2.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie.

ARTICLE 1AUb8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Non réglementé.

ARTICLE 1AUb9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. DÉFINITIONS

9.1.1. Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol : elle correspond à la surface

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

au sol que tous les bâtiments occupent sur un terrain : elle correspond à la « projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » (cf. **figure 6**).

9.1.2. La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

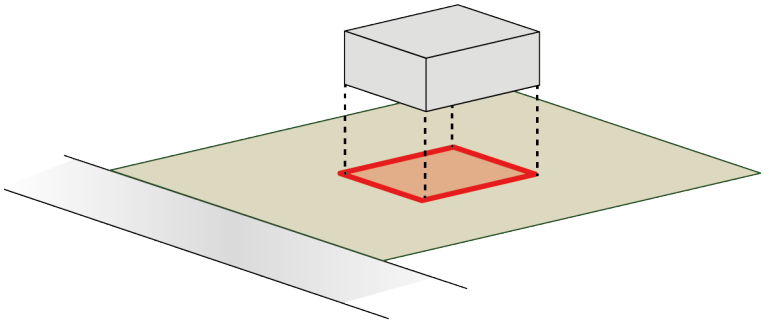


figure 6

9.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUb

9.2.1. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 70% maximum de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUb10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

10.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point haut de la construction (cf. **figure 7**) :
  - à l'égout de toiture pour les toitures à pente ;
  - à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse, dans les conditions définies à l'article 1AUb.11.

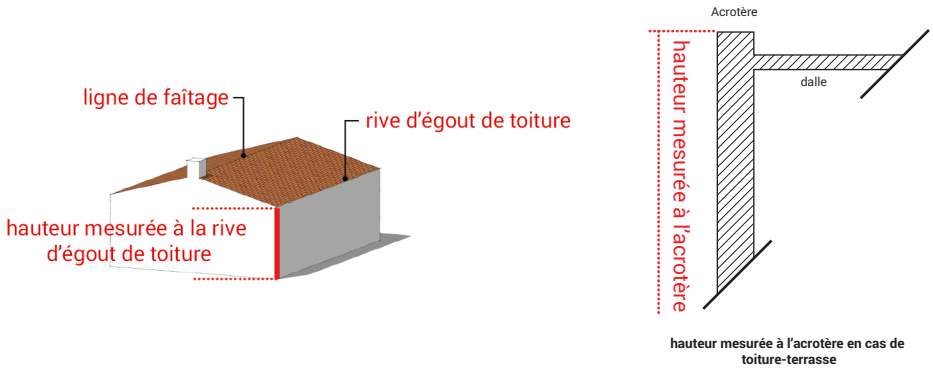


figure 7

10.1.2. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édicules techniques suivants :

- les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses les garde-corps, édicules d'accès, cheminées, dispositifs d'aération et de climatisation.

Zone 1AUb

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

10.1.3.

Dans le cas de terrain en pente, les façades des constructions sont divisées en sections de 20,00 mètres maximum. La hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel de l'implantation du bâti. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 20,00 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade (cf. **figure 8**).

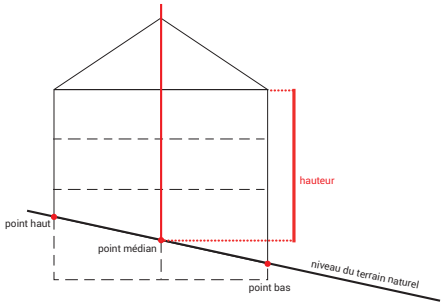


figure 8

10.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA ZONE 1AUb

10.2.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :

- 5,10 mètres à l'égout de toiture pour les constructions comportant un étage partiel (soit un niveau R+1) ;
- 3,70 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse (soit un niveau R)
- 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit niveau R) ;
- 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2..

En cas de toiture à pente, toutes les toitures des constructions doivent avoir le faîtage parallèle au plus grand côté, à l'exception des cas précisés au point 11.3.1.1.

10.2.2. Dans toute la zone 1AUb, la hauteur des annexes doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale y compris les volumes monopentes autorisés 6.2.6. et 6.2.7.

10.2.3. En cas d'étage, la différence de hauteur entre l'égout de toiture de l'étage et du rez-de-chaussée, ou la rive d'un volume adjacent, doit être de 2,20 mètres maximum. Cette règle s'applique uniquement pour les volumes bâtis sur le même axe et aligné. Elle ne concerne pas les volumes perpendiculaires à l'étage (sur la même unité foncière) (cf. **figure 9**).

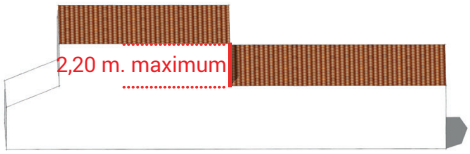


figure 9

10.3. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/ OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

10.3.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, …).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUb11.
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1.1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

11.1.2. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

11.1.3. L'aspect extérieur des constructions et de leurs abords doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier des ensembles bâtis homogènes dans lesquels elles se situent ainsi que des spécificités des constructions et des éléments de paysages avoisinants.

11.1.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

11.1.5. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.

11.1.6. Les dispositions de l'article 1AUb.11 ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.2. ASPECT GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS

11.2.1. VOLUMES

11.2.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

11.2.1.2. Toute construction et installation nouvelle doit respecter la simplicité et la sobriété.

11.2.1.3. La largeur maximale des pignons simples est fixée à 9,00 mètres par volume. En cas de pignon en décroché, cette règle de largeur maximale sera également imposée (cf. **figure 10**). Le recouvrement des volumes ne doit pas être inférieur au 1/4 de chacun d'eux.

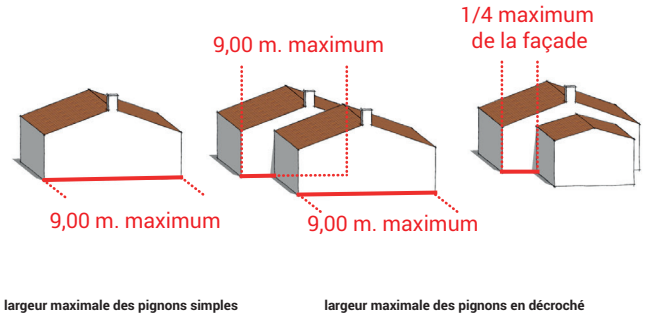


figure 10

11.2.1.4. En cas d'étage, le volume doit avoir une largeur équivalente à celui du rez-de-chaussée. Les murs et façades

doivent être continus entre le rez-de-chaussée et l'étage, sans décrochement (cf. **figure 11**).

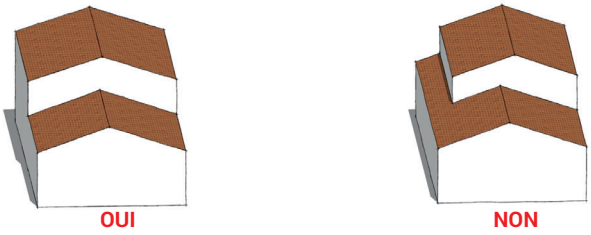


figure 11

11.2.1.5. En cas de partie de construction en décroché par rapport au corps du bâtiment principal, la différence entre les deux parties ne doit pas être inférieure à 1,00 mètre (cf. **figure 12**).

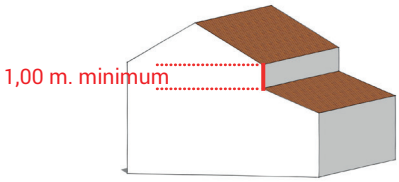


figure 12

11.2.1.6. Les toitures terrasse doivent être intégrées dans le volume général du bâtiment.

11.2.1.7. En cas d'étage, sur l'extrémité du bâtiment le supportant, le mur-pignon dépourvu de construction adjacente est proscrit. Toutefois, il pourra être accepté qu'avec un volume « en retour » ou un escalier extérieur conforme à l'article 1AUb.11.6. Cette règle ne s'applique pas si l'étage est implanté en limite (cf. **figure 13**).

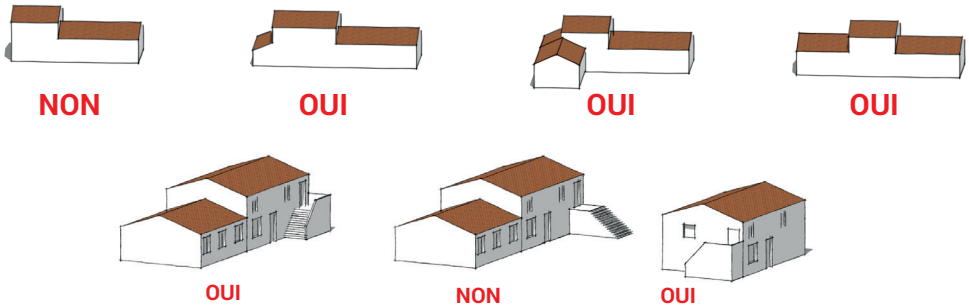


figure 13

11.2.1.8. Pour les bâtiments annexes à usage d'habitation, accolés ou non corps de bâtiment principal, tels que les garages et les annexes, doivent se distinguer par une hauteur maximale de 3,20 m à la rive d'égout. En outre, ils doivent être de taille limitée et de plain-pied.

11.2.2. MURS ET FAÇADES

11.2.2.1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings, bois,…) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble existant.

11.2.2.2. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

11.2.2.3. Pour les volumes bâtis, les murs doivent être enduits uniformément et peints en teinte de couleur blanche sauf :

- certains éléments ponctuels tels que soubassements (dans la limite de 50 cm maximum de hauteur) ou encadrements (obligatoirement compris entre 15 à 20 cm de large) qui pourront être marqués par une

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

sur-épaisseur et être peints d'une couleur différente ;
- quelques façades, pignons ou éléments ponctuels qui pourront être revêtus de pierres de pays (schiste ocre).

11.2.2.4. Les murs en pierre de Pays sont autorisés en façade pour les petits volumes et annexes (les pierres d'autres natures sont interdites et a fortiori les imitations de pierre).
Cependant une utilisation plus importante pourra être envisagée en fonction de la séquence de rue.

11.2.2.5. Pour un usage particulier, les bannes et stores bannes ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique et doivent être intégrés dans la composition de la façade.

11.2.2.6. Les linteaux d'ouverture peuvent être habillés en pierre de Pays. Ils devront respecter l'architecture locale.

11.2.3. OUVERTURES ET MENUISERIES EXTÉRIEURES

A°- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.2.3.1. Le percement d'ouverture dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

11.2.3.2. Les linteaux doivent être alignés entre eux pour chaque façade.

11.2.3.3. Le type d'ouvertures en «œil de bœuf» est proscrit. Les ouvertures en arc délardé sont proscrites à l'étage.

11.2.3.4. La hauteur maximum entre l'égout de toiture et le haut du linteau doit être comprise entre :
- 0,20 et 0,80 mètre en l'absence de corniche ;
- 0,20 et 0,90 mètre quand il y a corniche.

11.2.3.5. L'utilisation de briques de verre est interdite.

11.2.3.6. Les appuis de fenêtre ne doivent pas être débordants sauf s'ils sont moulurés à l'ancienne.

11.2.3.7. Les tableaux d'ouvertures ne doivent pas avoir de profondeur maçonnée inférieure à 15 cm.

11.2.3.8. L'utilisation de la couleur noire est interdite pour les ouvertures.

11.2.3.9. Les ouvertures de style «chien assis» sont autorisés sur les bâtiments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

11.2.3.10. Les ouvertures et les lucarnes sont interdites sur les rampants de toitures sauf si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Elles seront intégrées dans l'épaisseur du toit.

11.2.3.11. La conception des portes de garage doit être en lames verticales si celles-ci sont ouvrantes à la française.

B°- CAS DES OUVERTURES VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

<u>LES OUVERTURES SUR FAÇADE :</u>

11.2.3.12. Pour tout projet, sur les pans visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale (cf. **figure 14**) à l'exception des portes de garage. Les ouvertures des étages supérieurs doivent être, soit axées sur les ouvertures des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux s'ils existent. Sur chaque niveau, les ouvertures doivent être alignés au niveau des linteaux dans une perspective horizontale.

Zone 1AUb

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

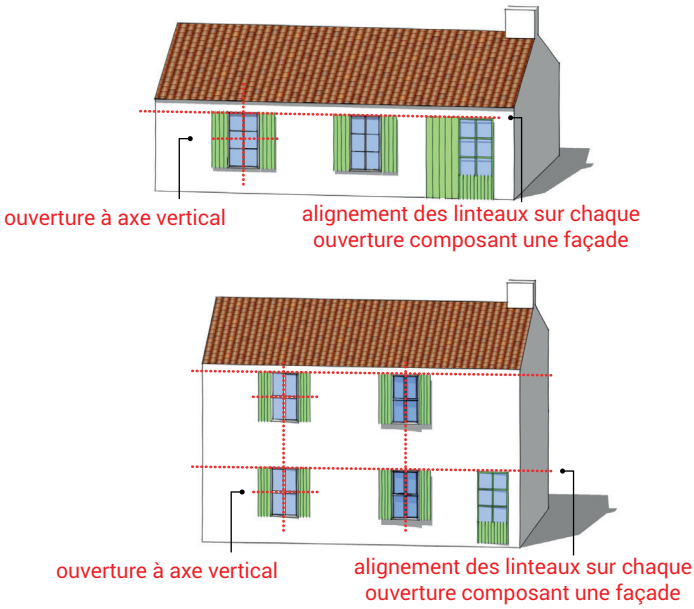


figure 14

11.2.3.13. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales, les carreaux plus hauts que larges. Toute ouverture de type « meurtrière » est interdite si visible depuis la voie ouverte à la circulation publique.

11.2.3.14. Les ouvertures doivent être principalement situées sur les façades. Pour les façades du bâtiment principal sur voie publique, 1 ouverture minimum est obligatoire.

11.2.3.15. Depuis la voirie ouverte à la circulation publique, les ouvertures sont composées de «petits bois». Elles doivent présenter un maximum de quatre carreaux verticaux par vantail pour les fenêtres et de six carreaux verticaux par vantail pour les portes et portes-fenêtre avec un panneau bas de 40 cm minimum, à l'exception des ouvertures de type ateliers vitrés.

11.2.3.16. En cas d'ouverture style atelier vitré, cette dernière doit obligatoirement être accolé à une porte (les trumeaux sont interdits). (cf. **figure 15**)

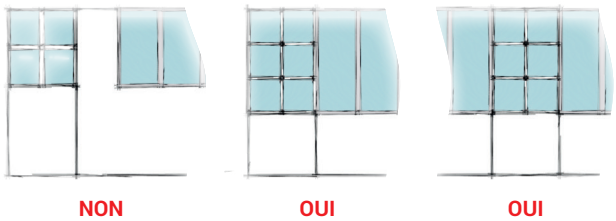


figure 15

11.2.3.17. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux avec les autres ouvertures du même volume.

LES OUVERTURES SUR PIGNON :

11.2.3.18. Les murs pignons peuvent être aveugles ou non.

11.2.3.19. Les ouvertures en pignon doivent être limitées en nombre et en dimension. Les ouvertures doivent doivent être rectangulaires et verticales dans une proportion plus haute que large. A l'exception des portes de garage, et baies de type atelier. Les ouvertures de type « meurtrières » sont interdites.
Les fenêtres en pignon doivent être suffisamment désaxées par rapport à l'axe du faîtage. En cas d'étage, deux fenêtres maximum par pignon de l'étage sont acceptées, à condition que leur taille respective soit

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

différenciée. Elle devra, elle aussi, être correctement désaxée par rapport au faîtage et d'une taille limitée et proportionnée. Une porte desservant un escalier extérieur ou une terrasse sera également autorisée.

11.2.3.20. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux avec les autres ouvertures du même volume.

C°- CAS DES OUVERTURES NON VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

11.2.3.21. Le percement d'ouverture sur une façade ou sur un pignon doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

11.2.3.22. Les baies de grande largeur sont autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux.

11.2.3.23. Si les baies de grande largeur ne sont pas rattachées au sol ou accolées à une porte, celles-ci sont limitées à une par bâtiment.

D°- MENUISERIES EXTÉRIEURES

11.2.3.24. Seuls les volets pleins et battants sont admis. Ils ne doivent pas comporter d'écharpe en Z mais être peints en tenant compte des couleurs utilisées dans la séquence de rue où s'inscrit le projet (l'utilisation du blanc, du noir, de teintes brillantes ou réfléchissantes et du bois aspect brut est interdit pour les volets) (cf. **figure 16**).

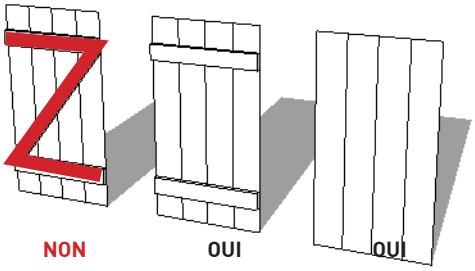


figure 16

11.2.3.25. Les pentures et les ferrures doivent avoir la même couleur que celle employée pour les volets.

11.2.3.26. L'emploi de volets roulants est proscrit à l'extérieur de la construction. Toutefois, l'emploi de volets roulants peut être accepté si les coffrets sont invisibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Le cas échéant, les ouvertures comportant des volants roulants doivent, elles aussi, obligatoirement être munies de volants pleins et battants.

11.2.3.27. Si visibles depuis la voie ouverture à la circulation publique, l'ensemble des ouvertures devront obligatoirement être munies de volets. Ils devront être conformes aux dispositions des articles 11.2.3.24 et 11.2.3.25.

11.3. TOITURES - COUVERTURES - ÉLÉMENTS DE TOITURE

11.3.1. TOITURES- COUVERTURES

11.3.1.1. Toutes les toitures des constructions et installations nouvelles doivent avoir un faîtage parallèle au plus grand côté de chaque volume de toiture.
Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- pour les petits volumes de transition ou de jonction,
- ou pour les parcelles dont la largeur est inférieure à 9,00 m ,
- ou en cas de changement de destination, d'affectation, de rénovation de bâti existant.

11.3.1.2. Les toitures à pente doivent être comprises entre 28 et 35%.
Cette prescription ne s'impose pas :

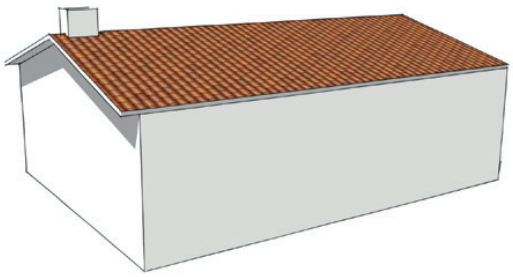
- pour les reconstructions dans un volume identique,

Zone 1AUb

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

- ou en cas d'agrandissement de constructions réalisées initialement à plus forte ou plus faible pente sans dépasser l'existant,
- ou pour les bâtiments à usage commercial ou artisanal.

11.3.1.3. Tout débord de toiture sur les pignons (pignon-couvert) est proscrit (cf. **figure 18**).



NON

figure 18

11.3.1.4. Sur les murs de façade, seuls les débords de tuiles («agoyeaux») et les corniches moulurées à l'ancienne sont acceptés.

11.3.1.5. La couverture doit obligatoirement commencer par une tuile de courant à partir des pignons (cf. **figure 19**) correspondant au style architectural de l'île.

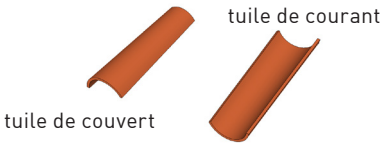


figure 19

11.3.1.6. Les couvertures doivent être réalisées en tuile de terre cuite demi-ronde de type canal avec des tons clairs et mêlés à l'exclusion de toute teinte brune ou sombre, permettant de réaliser des «agoyeaux» traditionnels à l'architecture de l'île. Sauf :

- en cas de reconstruction, dans un volume identique,
- ou d'agrandissement de constructions réalisées à l'origine en ardoises ou en tuiles mécaniques,
- et pour les bâtiments spécifiés aux articles 1AUb.11.5 et 1AUb.11.10.

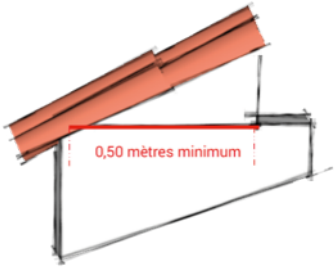
11.3.1.7. Les tuiles mécaniques de types méridionales ou similaires sont proscrites. En outre, les tuiles employées sur les toitures doivent être impérativement pigeonnées sur les parties visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.3.1.8. Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour des projets de faible largeur, inférieure à 5,00 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments déjà existants ou en cas de rénovation, changement d'affection, de destination ou de sinistre.

11.3.1.9. En cas de toiture-terrasse, il est demandé à ce qu'elles soient bien intégrées dans l'architecture du bâtiment.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

Pour les volumes situés en bordure de voie publique, l'acrotère doit être de 0,50 mètre de large minimum et être couvert par des tuiles pigeonnées respectant la pente de 28 à 35% avec un rampant donnant vers l'extérieur de la toiture-terrasse (cf. **figure 20**) ou avec des matériaux d'aspect et de teinte type fer forgé (sans toutefois être pleins).



pente entre 28% et 35% avec 2 rangées de tuiles minimum

figure 20

11.3.1.10. Les croupes ne sont autorisées que si elles sont justifiées par des raisons techniques ou d'alignement par rapport à la voie et liées à l'écoulement des eaux pluviales ou par nécessité de préserver l'unité architecturale de la construction dans le cas d'une intervention sur une construction existante dont la toiture se caractérise par la présence d'une ou plusieurs croupes.

11.3.1.11. Les noues ne sont autorisées que si elles sont justifiées par des raisons techniques. Elles doivent être limitées en nombre.

11.3.1.12. L'utilisation de gouttière est autorisée à la condition de s'intégrer à l'environnement architectural et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels. Si visibles depuis la voie ouverture à la circulation publique, tout matériau de teintes brillantes ou réfléchissantes est interdit.

11.3.1.13. Les dalles nantaises sont proscrites sur voie.

11.3.1.14. L'axe de la rive d'égout de toiture sur les murs de façade en bordure de voie doit respecter le principe d'horizontalité (cf. **figure 21**).

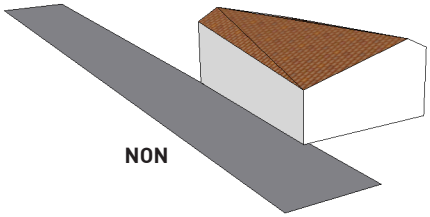


figure 21

11.3.1.15. Toutefois, une dérogation aux règles précédentes pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- les extensions mesurées (accolées au bâtiment principal) pourront être réalisées en respectant la même ligne de faîtage ;
- ou en cas de reconstruction, dans un volume identique, ou d'agrandissement de constructions réalisées à l'origine en ardoises ou en tuiles mécaniques ou pour les bâtiments initialement à plus faible pente, ou plus forte pente ;
- ou pour des raisons architecturales et urbaines, la réalisation du faîtage ou la ligne d'égout de toiture parallèlement à la voie, ou dans la séquence de voie pourra être imposée ou autorisée.
- ou lorsque la construction jouxte un élément inventorié comme patrimoine remarquable au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

11.3.2. CHEMINÉES

11.3.2.1. Les souches de cheminées doivent obligatoirement être rattachées au faîtage de l'habitation, être rectangulaires

et non massives (cf. **figure 22**). Leur enduit doit être identique à celui employé pour les façades de la maison

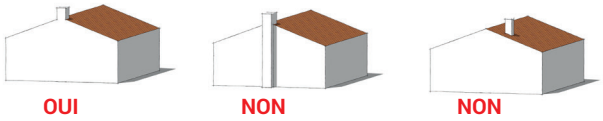


figure 22

11.3.2.2. Leur implantation en pignon est recommandée. Dans ce cas, ni la souche, ni le conduit ne doivent former de saillie par rapport au pignon (cf. **figure 22**).

11.3.2.3. Tout couronnement est proscrit, excepté en cas de rénovation.

11.3.2.4. Dans le cas de cheminées à destination de petits volumes (patio, préau, …), des règles différentes peuvent être acceptées sous condition qu'elles soient motivées dans le cadre d'une composition architecturale. Ainsi, les souches de cheminée doivent être intégrées sur les rampants de toiture.

11.4. PRÉAUX

Préau : élément de liaison d'un édifice avec l'extérieur, en général couvert et ouvert sur au moins un des côtés

11.4.1. Les préaux doivent être réalisés avec simplicité et sobriété. Ils devront ainsi être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale ou, à défaut, en pierre de pays.

11.4.2. La dimension des préaux doit être de taille mesurée vis-à-vis de la construction principale, sans dépasser la hauteur du volume principal. La hauteur des préaux est limitée à 3,20 m à la rive d'égout (cf. garage).

11.4.3. La toiture du préau doit être soutenue par des murs ou poteaux réalisés en maçonnerie. Les poteaux peuvent éventuellement être en bois peints, la façade arrière et l'un des murs pignon minimum doivent être fermés : murs plein ou avec une ouverture (fenêtre ou porte).

11.4.4. Le coté ouvert ne doit pas présenter de ferme apparente.

11.4.5. Les jambettes (nommées également « jambes de force ») sont interdites.

11.4.6. En cas d'ouverture en pignon, tout percement doit respecter les dimensions traditionnelles, plus hautes que larges en évitant la mise en œuvre d'ouverture de type meurtrière (très étroite).

11.4.7. Un retour maçonné de 50 cm minimum est imposé sur toutes les façades, à l'exception des constructions dont le côté est accolé à un autre volume existant ou à créer.

11.4.8. Les retours de pignon ouverts doivent avoir le linteau ou la poutre de niveau.

11.5. VÉRANDAS ET ATELIERS

11.5.1. VÉRANDAS

11.5.1.1. Les vérandas sont autorisées que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.5.1.2. Les vérandas :

- doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement architectural,
- et ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée ou de plain-pied ;
- et doivent obligatoirement être implantés dans la continuité (accolés) de la construction principale existante ou à créer.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.5.2. ATELIERS

11.5.2.1. Les ateliers :

- doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement architectural,
- et ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée et de plain-pied ;
- et doivent obligatoirement être implantés dans la continuité (accolés) de la construction principale existante ou à créer

11.5.2.2. Les ateliers peuvent être indépendamment implantés en limites séparatives dans les conditions suivantes :

- le mur de limite doit être maçonné en enduit peint d'aspect couleur blanche ou en pierre de pays ;
- et le rampant de toiture donnant sur le terrain voisin doit respecter le code civil.

11.5.2.3. Si une porte est placée en façade d'un atelier vitré, les éléments vitrés doivent être accolés à celle-ci (cf. **figure 15**).

11.5.2..4. Des éléments verticaux maçonnés ou en bois peints ou en fer en T doivent rythmer l'organisation des panneaux constitutifs.

11.5.2.5. Les pentes de toitures des vérandas accolées à un bâtiment existant pourront déroger à la règle des pentes de toitures (11.3.2.).

11.6. TERRASSES ET ESCALIERS EXTÉRIEURS

11.6.1. Les terrasses et escaliers extérieurs ne doivent pas être en porte à faux, mais construits sur un mur porteur formant, si besoin est, balustrade (cf. **figure 23**). Les terrasses et escaliers extérieurs doivent impérativement s'inscrire dans une hauteur inférieure à la hauteur à la rive d'égout de toiture du corps de bâtiment principal.

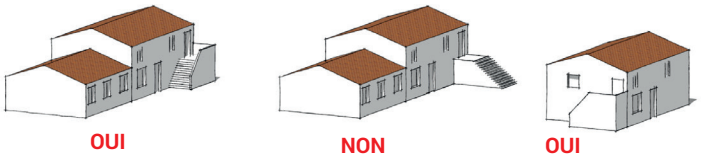


figure 23

11.6.2. Sauf incapacité technique ou architecturale, les garde-corps des escaliers extérieurs doivent obligatoirement être maçonnés dans une logique d'harmonie avec la façade. Les ouvrages situés en cour intérieure et/ou non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique peuvent ne pas être maçonnés.

11.6.3. Les garde-corps des balcons et des terrasses doivent présenter un aspect de couleur sombre avec des matériaux d'aspect et de teinte type fer forgé.

11.7. ABRIS DE JARDIN

11.7.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

11.7.1.1. Les abris de jardin, sont limités à une surface de 12 m² maximum d'emprise au sol, dans la limite d'un seul abri par unité foncière bâtie.

11.7.1.2. Les abris de jardin doivent être indépendants (non contigus) des bâtiments et s'intégrer dans le site dans lequel ils s'implantent.

11.7.1.3. Les abris de jardin doivent présenter une simplicité de forme et être installés de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Il sera demandé à ce que ceux-ci soient préférentiellement localisés en fond de parcelle.

11.7.1.4. La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres à l'égout de toiture.

11.7.2. MATÉRIAUX ET ASPECTS

11.7.2.1. La conception des abris de jardin doit s'inspirer de plusieurs modèles :

- en maçonnerie traditionnelle de pierres sèches. Ils doivent alors être couverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ;
- ou en parpaings enduits en harmonie avec la construction principale. Ils doivent également être couverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ;
- ou en construction bois, les abris doivent être recouverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ou de type shingle. On utilisera alors des techniques de bardage en planches organisées verticalement ou horizontalement pouvant être soit peintes (blanc, vert, …), soit teintées de couleurs sombres.

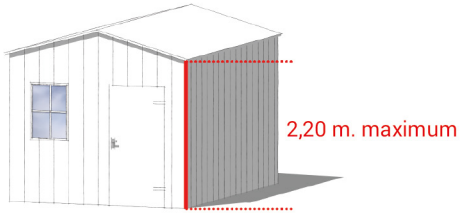


figure 24

11.7.2.2. La toiture ne doit pas être débordante de plus de 13 cm.

11.7.2.3. Tout débord de charpente, en pignon ou en façade, est proscrit.

11.7.2.4. Le faîtage doit être dans le sens de la plus grande longueur.

11.7.2.5. L'abri ne comportera au maximum que 3 ouvertures. Ces ouvertures doivent être plus hautes que larges.

11.7.2.6. Dans tous les cas cités ci-dessus, il pourra être admis en couverture l'utilisation partielle ou totale de dispositifs de type capteurs solaires dans la mesure où la conception de l'ensemble restera harmonieuse.

11.7.2.7. Tous les abris de jardin de type «chalet», ainsi que les abris métalliques ou en béton sont proscrits.

11.8. CLÔTURES ET PORTAILS

11.8.1. En bordure de voie, les clôtures doivent être minérales ou végétales et étudiées en fonction de l'espace environnant (cf. **annexe n°6.2**).

11.8.2. Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'harmoniser avec l'environnement naturel et bâti. Les piliers de portails doivent être maçonnés avec les mêmes matériaux et le même soin que la construction principale et/ou le mur de clôture.

11.8.3. Depuis l'espace public, les clôtures visibles en panneaux de ciments, en panneaux de bois, ou de type bâche sont proscrites. Les ganivelles sont proscrites en front de voie ouverte à la circulation publique.

11.8.4. La hauteur maximale des (clôtures, piliers et portail) ne doit pas excéder :

- 1,40 mètres maximum sur rue (elle sera cependant étudiée en fonction de l'espace environnant, et des hauteurs voisines) ;
- 1,80 mètres entre voisins dans le cas de clôtures minérales. Cette hauteur maximale est calculée à la verticale du projet vis-à-vis du terrain naturel. En cas de terrain en pente, le mur de clôture devra respecter ces hauteurs et donc avoir plusieurs décrochés. Ces décrochés devront être liés par des pans coupés (cf. **figure 26**) ;
- en cas de retour sur voie ouverte à la circulation, les murs de clôtures devront se poursuivre en retour des limites séparatives sur une longueur comprise entre 3,00 et 5,00 mètres (cf. **figure 25**).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

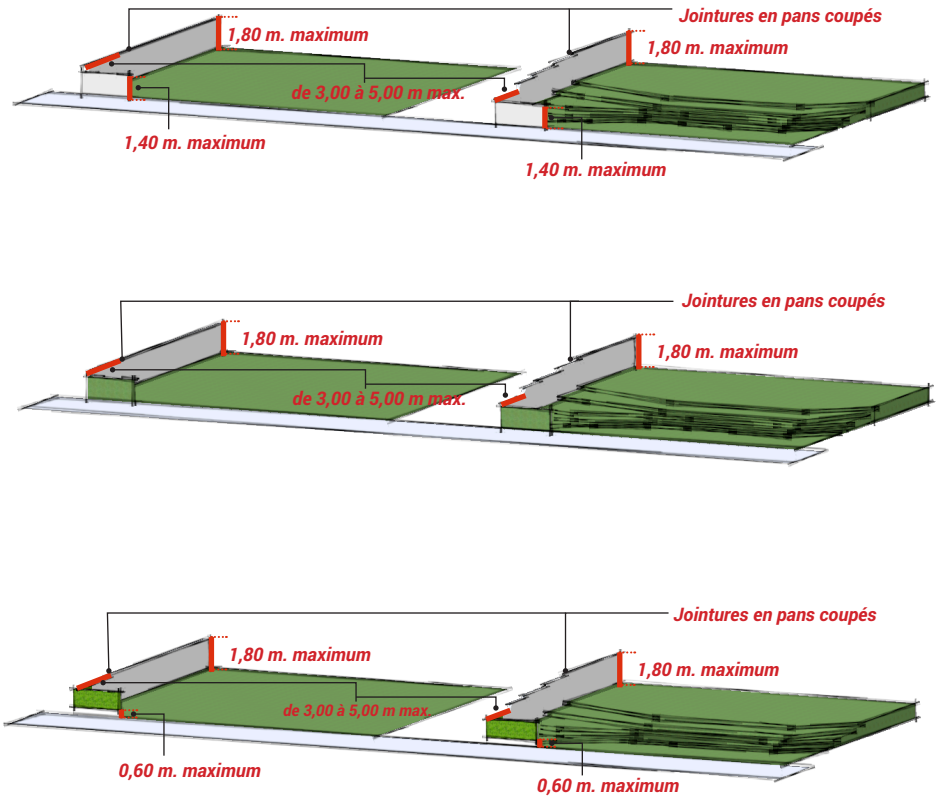


figure 25

- toutefois en agglomération, des hauteurs supérieures ou inférieures pourront être autorisées ou imposées en fonction de l'urbanisation environnante.

11.8.5. En cas de clôtures végétales avec un mur-bahut*, la hauteur maximale du mur-bahut ne doit pas excéder :
- 0,60 mètre maximum sur rue (elle sera étudiée en fonction de l'espace environnant et des hauteurs voisines) ;

11.8.6. Les clôtures doivent être uniformément enduites et peintes en blanc sur l'ensemble des faces, ou réalisées en pierre de pays.

11.8.7. En bordure de voie, les clôtures grillagées et les clôtures en brande sont proscrites à l'alignement. Elles pourront cependant être acceptées à l'intérieur de la propriété si une haie vive constitue la clôture en bordure de voie.

11.8.8. Les clôtures maçonnées lorsqu'elles sont autorisées, doivent se terminer en forme arrondie (finition de type enduit) ou en pierre plate de Pays. La finition en tuile ne peut être acceptée que dans le cadre de murets en double renformi.

11.8.9. Les portails doivent être simples, réalisés en bois ou aspect bois, constitués de lames verticales.

11.9. DEVANTURES COMMERCIALES

11.9.1. ASPECT

11.9.1.1. Les devantures commerciales doivent respecter le volume et l'architecture de la construction dans laquelle elles sont intégrées en privilégiant la sobriété. Aussi, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que l'aspect des devantures commerciales ne doit pas créer de nouveau style architectural, ni d'impact visuel remettant en question l'aspect architectural du bâtiment les accueillant.

11.9.1.2. Les devantures commerciales doivent être composées harmonieusement avec les ouvertures en étage quand le bâtiment en comporte. L'alignement avec les axes d'ouvertures sur façade doit être respecté.

11.9.1.3. Les devantures commerciales doivent conserver les parties de maçonnerie latérales pour préserver la lecture d'ensemble du bâti posé sur le sol et non avoir un étage « en lévitation » sur un rez-de-chaussée commercial.

11.9.1.4. Les « casquettes » pour toutes les ouvertures sont proscrites comme toute autre fantaisie.

11.10.2. MATÉRIAUX

11.10.2.1. Sont interdits tout échantillonnage, tout matériau plastique brillant ainsi que tout matériau criard.

11.10.3. BANNES, STORES BANNES À USAGE COMMERCIAL

11.10.3.1. Seules les bannes et stores bannes sont autorisées ; ils doivent être intégrés dans la composition de la façade et ne pas constituer un ensemble fermé en parois latérales ni même en façade.

11.10. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

11.10.1. D'une façon générale, l'installation de ce type d'équipements est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

11.10.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

11.10.3. Les locaux et installations techniques listés ci-après doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant :

- les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs ;
- les climatiseurs devront être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement. Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - – soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - – soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue ;
- Les citernes de fuel ne doivent pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.10.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) :

- les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout (agoyeaux), et les rives si typiques à l'île d'Yeu.
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque (panneaux, tuiles, chauffe-eau, chauffages solaires ...) ou tout autre type de matériaux ou équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragé à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.
- éléments thermodynamiques (pompes à chaleur, chauffe-eau thermo-dynamiques, etc…) ne doivent pas être installés de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction.

11.10.5. Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) :

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

- les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout (agoyeaux), et les rives si typiques à l'île d'Yeu.
- tous les dispositifs de collecte des eaux pluviales. Le cas échéant, ils devront s'intégrer à la toiture par des gouttières, des chéneaux encastrés, des corniches moulurées (ou non) en référence à l'architecture locale, ou des dalles nantaises. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les pans de murs non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
- les citernes de récupération d'eau ne doivent pas être installées de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être intégrées, dans la mesure du possible, à la construction.

11.10.6. Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est fortement conseillé de mettre en place des dispositifs de récupération d'eaux pluviales enterrés.

ARTICLE 1AUb12. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

12.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les manoeuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- longueur : 4,80 m minimum,
- largeur : 2,40 m minimum.

12.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

12.1.3. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement (sur terrain non bâti ou dans un garage existant seul) qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places de stationnement.

12.1.4. Lorsque le pétitionnaire ne peut (configuration technique, configuration de la parcelle, destruction/reconstruction d'un bâtiment) lui-même aux obligations imposées par le présent article, il pourra être exonéré des obligations liées au stationnement.

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

12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'HABITAT

12.2.1. Sauf incapacité technique dûment justifiée, il est exigé pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher échue, avec un maximum de 2 places par logement.

Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 60 m² de surface de plancher échue, pour une construction de 65 m² de surface de plancher, le calcul de la tranche échue impose la réalisation d'une seule place.

12.2.2. Le précédent alinéa n'est pas applicable pour les adjonctions, les extensions et les créations de moins de 60 m²

de surface de plancher pour les superficies existantes à la date d'approbation du document.

12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION DE BUREAUX ET DE SERVICES

12.3.1. Pour les constructions à destination de bureaux et de services, il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface plancher.

12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION DE COMMERCES

12.4.1. Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente.

12.5. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET DE RESTAURATION

12.5.1. Pour les constructions à destination de restaurant, il est exigé 1 place pour 40 m² de surface de restauration.

12.5.2. Pour les constructions à destination d'hôtel, il sera exigé 1 place pour 40 m² de surface plancher.
Cette norme ne s'applique pas dans le cas de ré-aménagement ou d'extension d'hôtel dont le nombre de chambre reste inférieur ou égale à 25 après extension.

12.6. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'ATELIERS ET D'ENTREPÔTS LIÉS À UNE ACTIVITÉ COMMERCIALE OU ARTISANALE

12.6.1. Pour les constructions à destination d'ateliers et entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale, il est exigé 1 place pour 60 m² de surface plancher.

12.7. AIRES DE LIVRAISON

12.7.1. Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.8. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À DESTINATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

12.8.1. Non réglementé

12.9. STATIONNEMENT DES CYCLES

12.9.1. Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum 2 m² pour 80 m² de surface plancher.

ARTICLE 1AUb13.
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

13.1.1. Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

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.

13.2. OBLIGATION DE PLANTER

13.2.1. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :

- en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain ;
- lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

13.2.2. Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 15% de leur surface.

13.2.3. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

13.2.4. En cas de lotissements ou groupes d'habitations de plus de 10 logements, des espaces collectifs et l'aménagement d'espaces libres de 10% minimum de la surface totale du terrain seront exigés.

13.2.5. Les aires de stationnement à l'air libre doivent avoir un aspect paysager et être plantés à raison d'1 arbre pour 50 m^2 de surface destinée au stationnement.

13.2.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et les arbustes devront être principalement d'essence locale.

13.3. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.3.2. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

13.4. ARBRES PONCTUELS, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET MASSIFS BOISÉS À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

13.4.1. Les éléments d'intérêt paysager localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

13.4.2. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

Zone 1AUb

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

13.5. EN SUS DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 13.1 À 13.4., DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

13.5.1. Au sein du périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation, les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 1AUb14.
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1. Non réglementé

ARTICLE 1AUb15.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Article L.128-1 : Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit résultant du plan local d'urbanisme dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

15.2. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

15.3. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et à ne pas présenter de nuisances.

15.4. Les dispositifs solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

15.5. La RT 2012, qui a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m^2 an) en moyenne, est applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs depuis le 1er janvier 2013.

ARTICLE 1AUb16.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

16.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Zone 1AUc

Caractéristiques de la zone 1AUc

La zone 1AUc correspond aux secteurs, partiellement équipés ou non équipés, destinés à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation pourra se faire par opérations d'ensemble ou opérations successives coordonnées et intégrées dans un schéma d'organisation respectant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) existantes dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation. La zone 1AUc correspond au secteur de La Missionnaire.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et les risques technologiques marquant le territoire de L'Île d'Yeu et notamment :

- Les risques météorologiques, sismiques et les feux de forêt ;
- Les riques liés aux inondations d'origines terrestre et marine ainsi qu'aux risques liés à l'érosion littorale ;
- Les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ,
- Les nuisances de toute nature.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Rappel : Toutes constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale.

Nota : le règlement écrit est accompagné de croquis illustratifs afin d'aider les pétitionnaires dans leur démarche. Ces derniers ne doivent pas être considérés comme exhaustifs.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUc1.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1.1. Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.2.1. Les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

1.2.2. Les constructions destinées à une activité agricole ou industrielle.

1.2.3. Les constructions à usage de dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et directement liées à son exploitation.

1.2.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUc.2.

1.2.5. L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

1.2.6. Le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée.

1.2.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2.8. Les groupes de garage collectifs hormis ceux autorisés au 2.1.7.

1.2.9. Les locaux de stockages non liés aux activités autorisées et non attenants.

1.2.10. Les garages individuels sur terrain nu hormis ceux prévus à l'article 12.1.3.

1.2.11. Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en 1AUc.2.

1.2.12. Les constructions nouvelles de logements, réalisées à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUc2.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages.
- Toutes les constructions et installations nouvelles qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (présent article), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles 3 à 16 du présent règlement.

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE 1AUc

2.1.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

2.1.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

2.1.3. Les abris de jardins dans les conditions précisées à l'article 1AUC.11.7. du présent règlement.

2.1.4. L'extension, les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics et ou d'intérêt collectif.

2.1.5. La superficie cumulée des garages ne doit pas excéder, sur une même unité foncière, une emprise au sol de 50 m^2 maximum.

2.1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménage-ment d'espace public, notamment dans le cadre de l'amélioration de la sécurité ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

2.1.7. Les groupes de garages collectifs :

- pour les opérations groupées à vocation d'habitat (lotissement par exemple) ;
- ou s'ils sont en lien avec une activité commerciale existante à la date d'approbation du PLU,

2.2. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1., OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.2.1. Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUC3. ACCÈS ET VOIRIE

Définition accès :
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

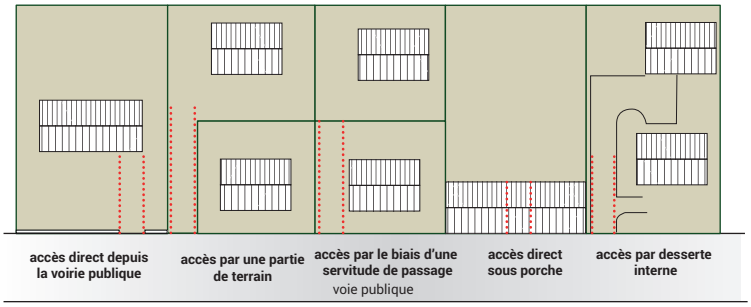


figure 1

3.1. PRINCIPES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. ACCÈS

3.2.1. Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2.2. L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante. Cet accès, s'il est destiné à desservir plus de 2 logements, devra être d'une largeur minimum de 4.00 mètres libre de tout obstacle.

3.2.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Par ailleurs, le nombre d'accès est limité à un par voie.

3.2.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

3.3. VOIRIE

3.3.1. Les voiries de desserte, qu'elles soient privées ou publiques, existantes ou à créer, doivent être adaptées à l'opération quant à leur tracé, leur largeur et leur structure. Elles doivent être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ou privée. Elles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3.2. Les voiries doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements sur les voies adjacentes.

3.4. EN SUS DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 3.2. À 3.3., DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.4.1. Au sein du périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUC4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire et qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

4.1.2. Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. EAUX USÉES DOMESTIQUES

4.2.1.1. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.

4.2.1.2. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4.2.1.3. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.1.4. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

4.2.2. EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

4.2.2.1. Les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public d'assainissement compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement pourra être imposée suivant les caractéristiques des eaux rejetées).

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.

4.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.

4.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. La mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sera privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

4.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

4.3.5. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Pour les autres installations, ouvrages, travaux et aménagement conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 20% de celle existante à la date d'approbation du PLU devront respecter un débit de fuite maximal de 5 litres/seconde/ hectare pour une pluie d'occurrence décennale (conformément au zonage d'assainissement pluvial). Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.

4.3.6. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC, ...)

4.4.1. Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution, etc... doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE 1AUC5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1.1. Non réglementé.

ARTICLE 1AUC6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. DÉFINITIONS

Le terme « alignement », au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine. Ainsi, les limites de voies privées existantes avant la réalisation des travaux de construction et les limites de voies projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble sont assimilées aux voies publiques ;
- et la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue de l'élargissement d'un carrefour ou d'une voirie.

Zone 1AUc

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

6.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être réalisées :

- soit partiellement à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- soit en retrait de cet alignement ou de la limite qui s'y substitue (cf. **figure 2**).

6.2.2. Afin de respecter l'habitat traditionnel et prévoir, le cas échéant, des divisions ultérieures de parcelles, les constructions doivent être édifiées avec un volume sur rue en façade ou partie, présentant des abouts de tuiles parallèles à la voie ou à la séquence de la voie principale. En outre, les prescriptions édictées à l'alinéa 6.2.1. ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nouvelles édifiées au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (cf. **figure 2**).

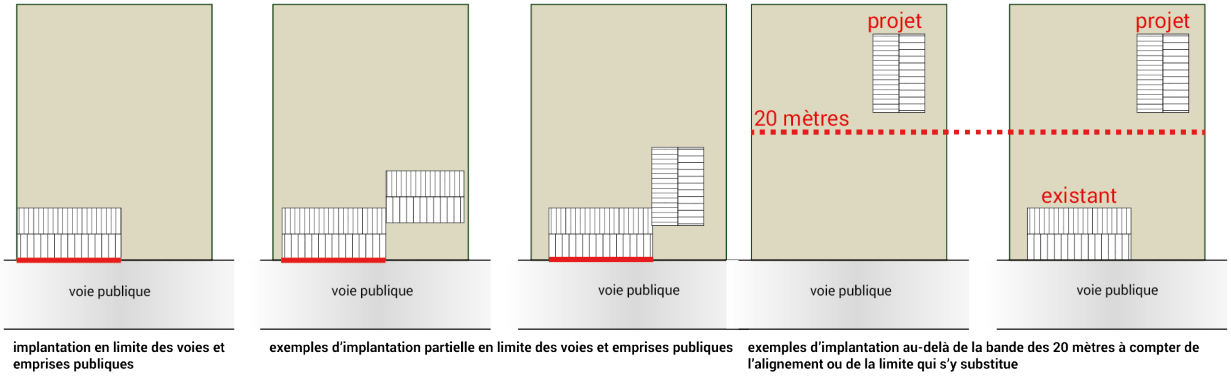


figure 2

6.2.3. En cas de faible largeur du terrain, il peut être admis une implantation en pignon de la construction principale seulement si celle-ci est associée à un volume mono-pente comportant des abouts de tuiles sur voie. Ce volume mono-pente ne devra pas dépasser 3,20 mètres à la rive d'égout (cf. **figure 3**).

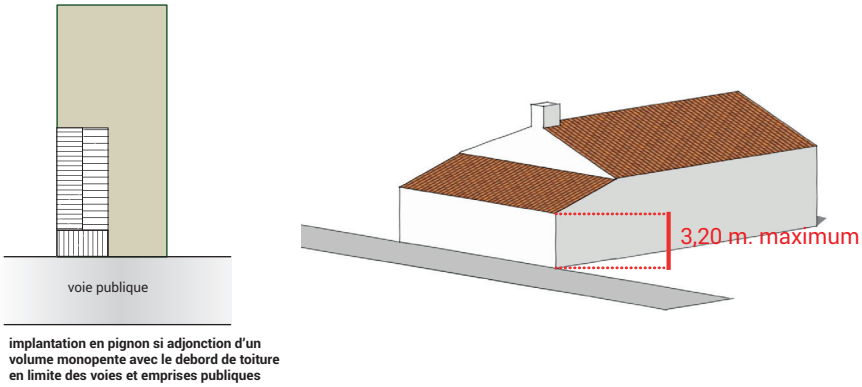


figure 3

6.2.4. À l'alignement des voies, des volumes mono-pente en pignon peuvent être créés à condition que ceux-ci ne dépassent pas 2,30 mètres à la rive d'égout et dans une proportion de 4,00 mètres de large maximum. En sus, ces volumes doivent être accolés sur une limite séparative sans que cela ne puisse porter atteinte aux règles de sécurité et à l'architecture environnante (cf. **figure 4**).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

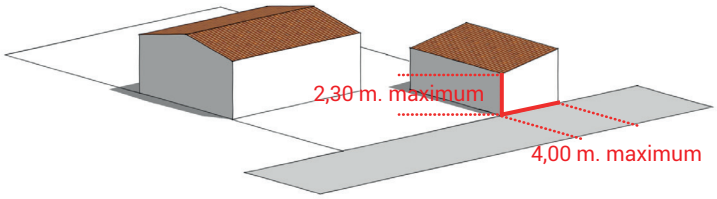


figure 4

6.3. CAS PARTICULIER

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état située en retrait sous réserve qu'elle présente une unité architecturale ;
- ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées (un enrochement, un câble, passage ou accès, arbres, …) ;
- ou, lorsque cela le permet, d'améliorer les conditions de sécurité routière (piétonne ou automobile). Un recul au droit du garage ou du portail pourra notamment être exigé (il sera notamment de 5,00 mètres minimum au droit de l'accès au garage) ;
- ou pour respecter l'homogénéité architecturales et urbaine d'une séquence de voie.

6.4. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

6.4.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie.

6.5. CAS DES CONSTRUCTIONS SITUÉES À L'ANGLE DE DEUX VOIES OU PLUS

6.5.1. Le bâtiment principal doit être implanté dans le respect des règles précédentes d'une des voies bordant le terrain. Pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie de la rue, le choix de la voie pourra être imposé.

ARTICLE 1AUC7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AUC

7.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives (cf. **figure 5**) ;
- soit en retrait. Dans ce cas, les constructions doivent être édifiées avec un recul tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation, mesurée au point le plus haut de la construction (D=H/2). (cf. **figure 5**).

Zone 1AUc

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

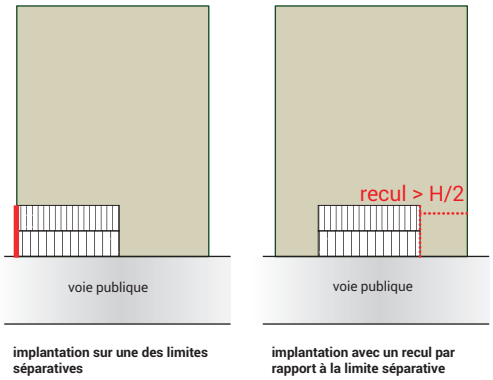


figure 5

7.1.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsque la limite séparative est constituée d'un fossé ou busage indiqué sur le plan des informations et des obligations diverses annexé au PLU, une implantation à 1,50 mètres minimum (en cas de fossé ou busage secondaire) et à 2,00 mètres minimum (en cas de fossé ou busage primaire), à compter du bord du fossé ou busage est demandée. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite ;
- ou lorsque la limite séparative est constituée d'un élément remarquable inventorié au titre du patrimoine remarquable conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme ;
- ou lorsqu'une distance supérieure est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- ou en cas de rénovation, de changement d'affectation ou de destination de bâti existant ;

7.1.3. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives calculé par rapport la paroi du bassin.

7.2. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

7.2.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUC8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Non réglementé.

ARTICLE 1AUC9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. DÉFINITIONS

9.1.1. Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol : elle correspond à la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur un terrain : elle correspond à la « projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » (cf. **figure 6**).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

9.1.2. La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

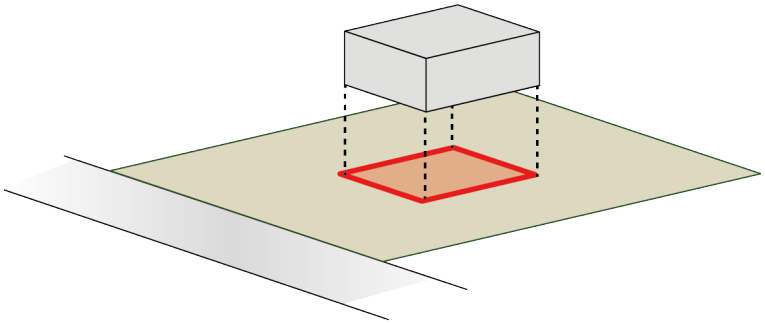


figure 6

9.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUc

9.2.1. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50% maximum de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUc10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

10.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point haut de la construction (cf. **figure 7**) :
  - à l'égout de toiture pour les toitures à pente ;
  - à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse, dans les conditions définies à l'article 1AUc.11.

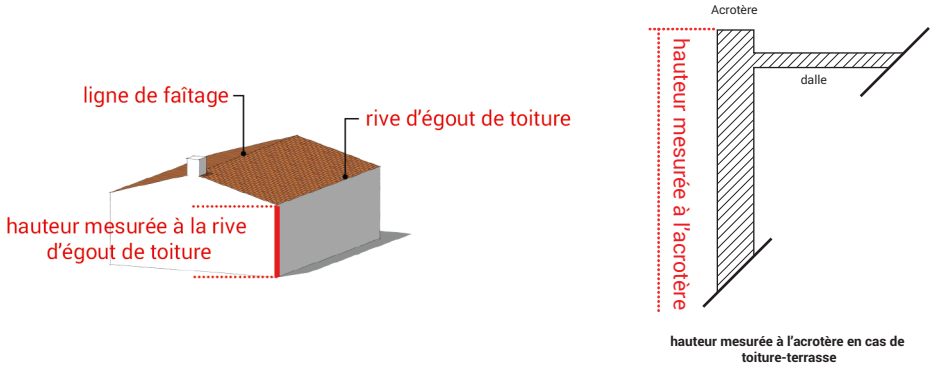


figure 7

10.1.2. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édicules techniques suivants :

- les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses les garde-corps, édicules d'accès, cheminées, dispositifs d'aération et de climatisation.

10.1.3. Dans le cas de terrain en pente, les façades des constructions sont divisées en sections de 20,00 mètres maximum. La hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel de l'implantation du bâti. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 20,00 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade (cf. **figure 8**).

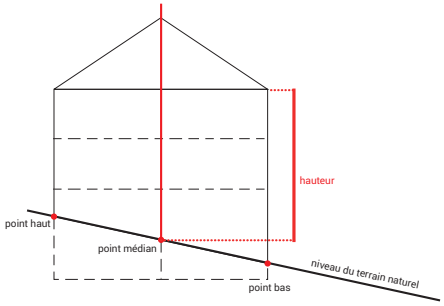


figure 8

10.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA ZONE 1AUc

10.2.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :

- 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les toits à pente (soit un niveau R) ;
- 3,00 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (soit un niveau R).

En cas de toiture à pente, toutes les toitures des constructions doivent avoir le faîtage parallèle au plus grand côté, à l'exception des cas précisés au point 11.3.1.1.

10.2.2. Dans toute la zone 1AUc, la hauteur des annexes doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale y compris les volumes monopentes autorisés 6.2.6. et 6.2.7.

10.3. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/ OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

10.3.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, …).

ARTICLE 1AUC11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1.1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

11.1.2. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

11.1.3. L'aspect extérieur des constructions et de leurs abords doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier des ensembles bâtis homogènes dans lesquels elles se situent ainsi que des spécificités des constructions et des éléments de paysages avoisinants.

11.1.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

11.1.5. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.

11.1.6. Les dispositions de l'article 1AUc.11 ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.2. ASPECT GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS

11.2.1. VOLUMES

11.2.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

11.2.1.2. Toute construction et installation nouvelle doit respecter la simplicité et la sobriété.

11.2.1.3. La largeur maximale des pignons simples est fixée à 9,00 mètres par volume. En cas de pignon en décroché, cette règle de largeur maximale sera également imposée (cf. **figure 9**). Le recouvrement des volumes ne doit pas être inférieur au 1/4 de chacun d'eux.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de changement de destination, d'affectation, de rénovation de bâti existant ;
- ou pour les commerces, hôtels et activités artisanales.

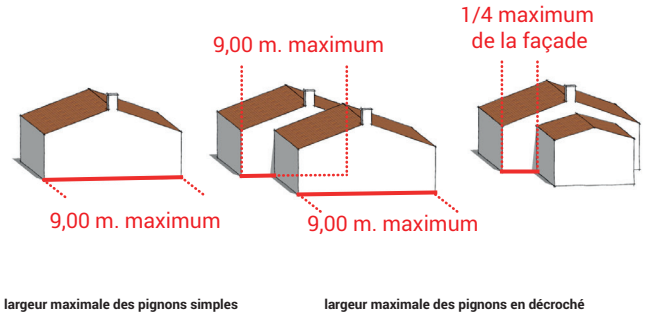


figure 9

11.2.1.4. En cas d'étage, le volume doit avoir une largeur équivalente à celui du rez-de-chaussée. Les murs et façades doivent être continus entre le rez-de-chaussée et l'étage, sans décrochement (cf. **figure 10**).

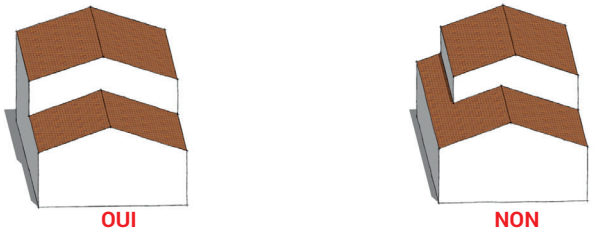


figure 10

11.2.1.5. En cas de partie de construction en décroché par rapport au corps du bâtiment principal, la différence entre les deux parties ne doit pas être inférieure à 1,00 mètre (cf. **figure 11**).

Zone 1AUc

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

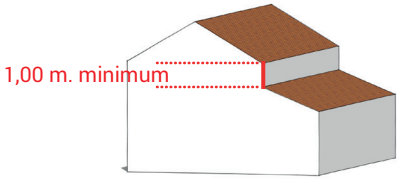


figure 11

11.2.1.6. Les toitures terrasse doivent être intégrées dans le volume général du bâtiment.

11.2.1.7. En cas d'étage, sur l'extrémité du bâtiment le supportant, le mur-pignon dépourvu de construction adjacente est proscrit. Toutefois, il pourra être accepté qu'avec un volume « en retour » ou un escalier extérieur conforme à l'article UC.11.6. Cette règle ne s'applique pas si l'étage est implanté en limite (cf. **figure 12**).

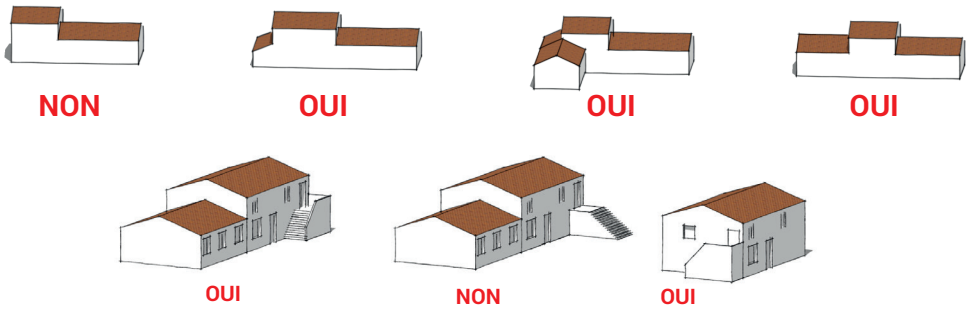


figure 12

11.2.1.8. Pour les bâtiments annexes à usage d'habitation, accolés ou non corps de bâtiment principal, tels que les garages et les annexes, doivent se distinguer par une hauteur maximale de 3,20 m à la rive d'égout. En outre, ils doivent être de taille limitée et de plain-pied.

11.2.2. MURS ET FAÇADES

11.2.2.1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings, bois,…) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble existant.

11.2.2.2. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

11.2.2.3. Pour les volumes bâtis, les murs doivent être enduits uniformément et peints en teinte de couleur blanche sauf :

- certains éléments ponctuels tels que soubassements (dans la limite de 50 cm maximum de hauteur) ou encadrements (obligatoirement compris entre 15 à 20 cm de large) qui pourront être marqués par une sur-épaisseur et être peints d'une couleur différente ;
- quelques façades, pignons ou éléments ponctuels qui pourront être revêtus de pierres de pays (schiste ocre).

11.2.2.4. Les murs en pierre de Pays sont autorisés en façade pour les petits volumes et annexes (les pierres d'autres natures sont interdites et a fortiori les imitations de pierre).
Cependant une utilisation plus importante pourra être envisagée en fonction de la séquence de rue.

11.2.2.5. Pour un usage particulier, les bannes et stores bannes ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique et doivent être intégrés dans la composition de la façade.

11.2.2.6. Les linteaux d'ouverture peuvent être habillés en pierre de Pays. Ils devront respecter l'architecture locale.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.2.3. OUVERTURES ET MENUISERIES EXTÉRIEURES

A°- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.2.3.1. Le percement d'ouverture dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

11.2.3.2. Les linteaux doivent être alignés entre eux pour chaque façade.

11.2.3.3. Le type d'ouvertures en «œil de bœuf» est proscrit. Les ouvertures en arc délardé sont proscrites à l'étage.

11.2.3.4. La hauteur maximum entre l'égout de toiture et le haut du linteau doit être comprise entre :

- 0,20 et 0,80 mètre en l'absence de corniche ;
- 0,20 et 0,90 mètre quand il y a corniche.

11.2.3.5. L'utilisation de briques de verre est interdite.

11.2.3.6. Les appuis de fenêtre ne doivent pas être débordants sauf s'ils sont moulurés à l'ancienne.

11.2.3.7. Les tableaux d'ouvertures ne doivent pas avoir de profondeur maçonnée inférieure à 15 cm.

11.2.3.8. L'utilisation de la couleur noire est interdite pour les ouvertures.

11.2.3.9. Les ouvertures de style «chien assis» sont autorisés sur les bâtiments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

11.2.3.10. Les ouvertures et les lucarnes sont interdites sur les rampants de toitures sauf si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Elles seront intégrées dans l'épaisseur du toit.

11.2.3.11. La conception des portes de garage doit être en lames verticales si celles-ci sont ouvrantes à la française.

B°- CAS DES OUVERTURES VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

LES OUVERTURES SUR FAÇADE :

11.2.3.12. Pour tout projet, sur les pans visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale (cf. **figure 13**) à l'exception des portes de garage. Les ouvertures des étages supérieurs doivent être, soit axées sur les ouvertures des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux s'ils existent. Sur chaque niveau, les ouvertures doivent être alignés au niveau des linteaux dans une perspective horizontale.

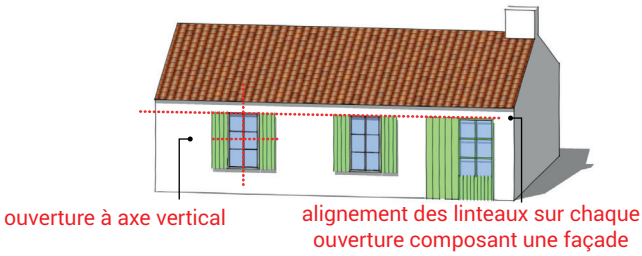


figure 13

11.2.3.13. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales, les carreaux plus hauts que larges. Toute ouverture de type « meurtrière » est interdite si visible depuis la voie ouverte à la circulation publique.

11.2.3.14. Les ouvertures doivent être principalement situées sur les façades. Pour les façades du bâtiment principal sur voie publique, 1 ouverture minimum est obligatoire.

11.2.3.15. Depuis la voirie ouverte à la circulation publique, les ouvertures sont composées de «petits bois». Elles doivent présenter un maximum de quatre carreaux verticaux par vantail pour les fenêtres et de six carreaux verticaux par

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

vantail pour les portes et portes-fenêtre avec un panneau bas de 40 cm minimum, à l'exception des ouvertures de type ateliers vitrés.

11.2.3.16. En cas d'ouverture style atelier vitré, cette dernière doit obligatoirement être accolé à une porte (les trumeaux sont interdits). (cf. **figure 14**)

NON OUI OUI

figure 14

11.2.3.17. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux avec les autres ouvertures du même volume.

LES OUVERTURES SUR PIGNON :

11.2.3.18. Les murs pignons peuvent être aveugles ou non.

11.2.3.19. Les ouvertures en pignon doivent être limitées en nombre et en dimension. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales dans une proportion plus haute que large. A l'exception des portes de garage, et baies de type atelier. Les ouvertures de type « meurtrières » sont interdites. Les fenêtres en pignon doivent être suffisamment désaxées par rapport à l'axe du faîtage. En cas d'étage, deux fenêtres maximum par pignon de l'étage sont acceptées, à condition que leur taille respective soit différenciée. Elle devra, elle aussi, être correctement désaxée par rapport au faîtage et d'une taille limitée et proportionnée. Une porte desservant un escalier extérieur ou une terrasse sera également autorisée.

11.2.3.20. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux avec les autres ouvertures du même volume.

C°- CAS DES OUVERTURES NON VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

11.2.3.21. Le percement d'ouverture sur une façade ou sur un pignon doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

11.2.3.22. Les baies de grande largeur sont autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux.

11.2.3.23. Si les baies de grande largeur ne sont pas rattachées au sol ou accolées à une porte, celles-ci sont limitées à une par bâtiment.

D°- MENUISERIES EXTÉRIEURES

11.2.3.24. Seuls les volets pleins et battants sont admis. Ils ne doivent pas comporter d'écharpe en Z mais être peints en tenant compte des couleurs utilisées dans la séquence de rue où s'inscrit le projet (l'utilisation du blanc, du noir, de teintes brillantes ou réfléchissantes et du bois aspect brut est interdit pour les volets) (cf. **figure 15**).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

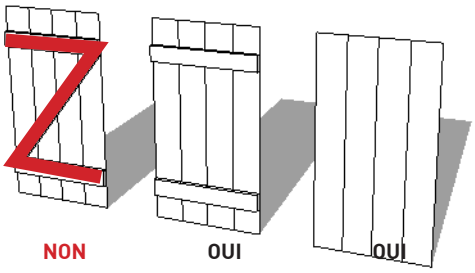


figure 15

11.2.3.25. Les pentures et les ferrures doivent avoir la même couleur que celle employée pour les volets.

11.2.3.26. L'emploi de volets roulants est proscrit à l'extérieur de la construction. Toutefois, l'emploi de volets roulants peut être accepté si les coffrets sont invisibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Le cas échéant, les ouvertures comportant des volants roulants doivent, elles aussi, obligatoirement être munies de volants pleins et battants.

11.2.3.27. Si visibles depuis la voie ouverture à la circulation publique, l'ensemble des ouvertures devront obligatoirement être munies de volets. Ils devront être conformes aux dispositions des articles 11.2.3.24 et 11.2.3.25.

11.3. TOITURES - COUVERTURES - ÉLÉMENTS DE TOITURE

11.3.1. TOITURES- COUVERTURES

11.3.1.1. Toutes les toitures des constructions et installations nouvelles doivent avoir un faîtage parallèle au plus grand côté de chaque volume de toiture.
Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- pour les petits volumes de transition ou de jonction,
- ou pour les parcelles dont la largeur est inférieure à 9,00 m ,
- ou en cas de changement de destination, d'affectation, de rénovation de bâti existant.

11.3.1.2. Les toitures à pente doivent être comprises entre 28 et 35%.
Cette prescription ne s'impose pas :

- pour les reconstructions dans un volume identique,
- ou en cas d'agrandissement de constructions réalisées initialement à plus forte ou plus faible pente sans dépasser l'existant,
- ou pour les bâtiments à usage commercial ou artisanal.

11.3.1.3. Tout débord de toiture sur les pignons (pignon-couvert) est proscrit (cf. **figure 17**).

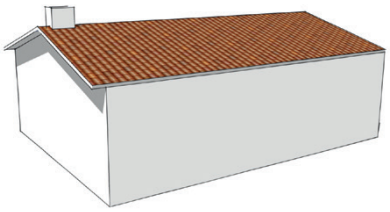


figure 17

Zone 1AUc

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.3.1.4. Sur les murs de façade, seuls les débords de tuiles («agoyeaux») et les corniches moulurées à l'ancienne sont acceptés.

11.3.1.5. La couverture doit obligatoirement commencer par une tuile de courant à partir des pignons (cf. **gure 18**) correspondant au style architectural de l'île.

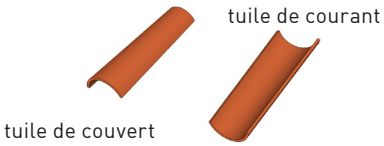


figure 18

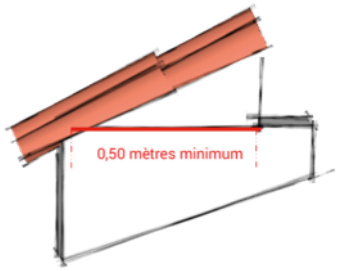
11.3.1.6. Les couvertures doivent être réalisées en tuile de terre cuite demi-ronde de type canal avec des tons clairs et mêlés à l'exclusion de toute teinte brune ou sombre, permettant de réaliser des «agoyeaux» traditionnels à l'architecture de l'île. Sauf :

- en cas de reconstruction, dans un volume identique,
- ou d'agrandissement de constructions réalisées à l'origine en ardoises ou en tuiles mécaniques,
- et pour les bâtiments spécifiés aux articles UC.11.5 et UC.11.10.

11.3.1.7. Les tuiles mécaniques de types méridionales ou similaires sont proscrites.

11.3.1.8. Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour des projets de faible largeur, inférieure à 5,00 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments déjà existants ou en cas de rénovation, changement d'affection, de destination ou de sinistre.

11.3.1.9. En cas de toiture-terrasse, il est demandé à ce qu'elles soient bien intégrées dans l'architecture du bâtiment. Pour les volumes situés en bordure de voie publique, l'acrotère doit être de 0,50 mètre de large minimum et être couvert par des tuiles pigeonnées respectant la pente de 28 à 35% avec un rampant donnant vers l'extérieur de la toiture-terrasse (cf. **figure 19**) ou avec des matériaux d'aspect et de teinte type fer forgé (sans toutefois être pleins).



pente entre 28% et 35% avec 2 rangées de tuiles minimum

figure 19

11.3.1.10. Les croupes ne sont autorisées que si elles sont justifiées par des raisons techniques ou d'alignement par rapport à la voie et liées à l'écoulement des eaux pluviales ou par nécessité de préserver l'unité architecturale de la construction dans le cas d'une intervention sur une construction existante dont la toiture se caractérise par la présence d'une ou plusieurs croupes.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.3.1.11. Les noues ne sont autorisées que si elles sont justifiées par des raisons techniques. Elles doivent être limitées en nombre.

11.3.1.12. L'utilisation de gouttière est autorisée à la condition de s'intégrer à l'environnement architectural et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels. Si visibles depuis la voie ouverture à la circulation publique, tout matériau de teintes brillantes ou réfléchissantes est interdit.

11.3.1.13. Les dalles nantaises sont proscrites sur voie.

11.3.1.14. L'axe de la rive d'égout de toiture sur les murs de façade en bordure de voie doit respecter le principe d'horizontalité (cf. **figure 20**).

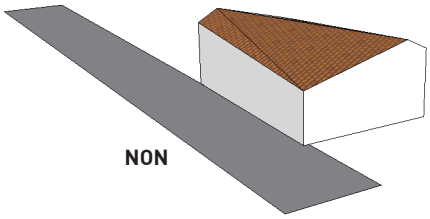


figure 20

11.3.1.18. Toutefois, une dérogation aux règles précédentes pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- les extensions mesurées (accolées au bâtiment principal) pourront être réalisées en respectant la même ligne de faîtage ;
- ou en cas de reconstruction, dans un volume identique, ou d'agrandissement de constructions réalisées à l'origine en ardoises ou en tuiles mécaniques ou pour les bâtiments initialement à plus faible pente, ou plus forte pente ;
- ou pour des raisons architecturales et urbaines, la réalisation du faîtage ou la ligne d'égout de toiture parallèlement à la voie, ou dans la séquence de voie pourra être imposée ou autorisée.
- ou lorsque la construction jouxte un élément inventorié comme patrimoine remarquable au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

11.3.2. CHEMINÉES

11.3.2.1. Les souches de cheminées doivent obligatoirement être rattachées au faîtage de l'habitation, être rectangulaires et non massives (cf. **figure 21**). Leur enduit doit être identique à celui employé pour les façades de la maison

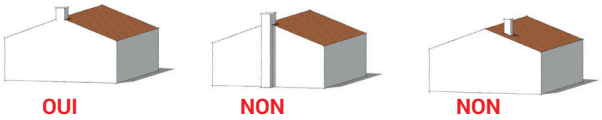


figure 21

11.3.2.2. Leur implantation en pignon est recommandée. Dans ce cas, ni la souche, ni le conduit ne doivent former de saillie par rapport au pignon (cf. **figure 21**).

11.3.2.3. Tout couronnement est proscrit, excepté en cas de rénovation.

11.3.2.4. Dans le cas de cheminées à destination de petits volumes (patio, préau, …), des règles différentes peuvent être acceptées sous condition qu'elles soient motivées dans le cadre d'une composition architecturale. Ainsi, les souches de cheminée doivent être intégrées sur les rampants de toiture.

11.4. PRÉAUX

Préau : élément de liaison d'un édifice avec l'extérieur, en général couvert et ouvert sur au moins un des côtés

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.4.1. Les préaux doivent être réalisés avec simplicité et sobriété. Ils devront ainsi être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale ou, à défaut, en pierre de pays.

11.4.2. La dimension des préaux doit être de taille mesurée vis-à-vis de la construction principale, sans dépasser la hauteur du volume principal. La hauteur des préaux est limitée à 3,20 m à la rive d'égout (cf. garage).

11.4.3. La toiture du préau doit être soutenue par des murs ou poteaux réalisés en maçonnerie. Les poteaux peuvent éventuellement être en bois peints, la façade arrière et l'un des murs pignon minimum doivent être fermés : murs plein ou avec une ouverture (fenêtre ou porte).

11.4.4. Le coté ouvert ne doit pas présenter de ferme apparente.

11.4.5. Les jambettes (nommées également « jambes de force ») sont interdites.

11.4.6. En cas d'ouverture en pignon, tout percement doit respecter les dimensions traditionnelles, plus hautes que larges en évitant la mise en œuvre d'ouverture de type meurtrière (très étroite).

11.4.7. Un retour maçonné de 50 cm minimum est imposé sur toutes les façades, à l'exception des constructions dont le côté est accolé à un autre volume existant ou à créer.

11.4.8. Les retours de pignon ouverts doivent avoir le linteau ou la poutre de niveau.

11.5. VÉRANDAS ET ATELIERS

11.5.1. VÉRANDAS

11.5.1.1. Les vérandas sont autorisées que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.5.1.2. Les vérandas :

- doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement architectural,
- et ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée ou de plain-pied ;
- et doivent obligatoirement être implantés dans la continuité (accolés) de la construction principale existante ou à créer.

11.5.2. ATELIERS

11.5.2.1. Les ateliers :

- doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement architectural,
- et ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée et de plain-pied ;
- et doivent obligatoirement être implantés dans la continuité (accolés) de la construction principale existante ou à créer

11.5.2.2. Les ateliers peuvent être indépendamment implantés en limites séparatives dans les conditions suivantes :

- le mur de limite doit être maçonné en enduit peint d'aspect couleur blanche ou en pierre de pays ;
- et le rampant de toiture donnant sur le terrain voisin doit respecter le code civil.

11.5.2.3. Si une porte est placée en façade d'un atelier vitré, les éléments vitrés doivent être accolés à celle-ci (cf. **figure 14**).

11.5.2..4. Des éléments verticaux maçonnés ou en bois peints ou en fer en T doivent rythmer l'organisation des panneaux constitutifs.

11.5.2.5. Les pentes de toitures des vérandas accolées à un bâtiment existant pourront déroger à la règle des pentes de toitures (11.3.2.).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.6. TERRASSES ET ESCALIERS EXTÉRIEURS

11.6.1. Les terrasses et escaliers extérieurs ne doivent pas être en porte à faux, mais construits sur un mur porteur formant, si besoin est, balustrade (cf. **figure 22**). Les terrasses et escaliers extérieurs doivent impérativement s'inscrire dans une hauteur inférieure à la hauteur à la rive d'égout de toiture du corps de bâtiment principal.

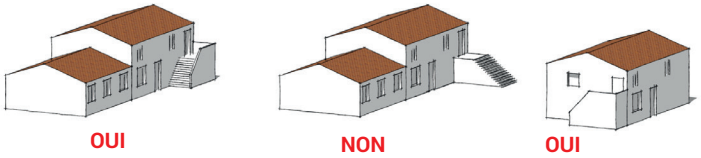


figure 22

11.6.2. Sauf incapacité technique ou architecturale, les garde-corps des escaliers extérieurs doivent obligatoirement être maçonnés dans une logique d'harmonie avec la façade. Les ouvrages situés en cour intérieure et/ou non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique peuvent ne pas être maçonnés.

11.6.3. Les garde-corps des balcons et des terrasses doivent présenter un aspect de couleur sombre avec des matériaux d'aspect et de teinte type fer forgé.

11.7. ABRIS DE JARDIN

11.7.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

11.7.1.1. Les abris de jardin, sont limités à une surface de 12 m² maximum d'emprise au sol, dans la limite d'un seul abri par unité foncière bâtie.

11.7.1.2. Les abris de jardin doivent être indépendants (non contigus) des bâtiments et s'intégrer dans le site dans lequel ils s'implantent.

11.7.1.3. Les abris de jardin doivent présenter une simplicité de forme et être installés de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Il sera demandé à ce que ceux-ci soient préférentiellement localisés en fond de parcelle.

11.7.1.4. La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres à l'égout de toiture.

11.7.2. MATÉRIAUX ET ASPECTS

11.7.2.1. La conception des abris de jardin doit s'inspirer de plusieurs modèles :

- en maçonnerie traditionnelle de pierres sèches. Ils doivent alors être couverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ;
- ou en parpaings enduits en harmonie avec la construction principale. Ils doivent également être couverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ;
- ou en construction bois, les abris doivent être recouverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ou de type shingle. On utilisera alors des techniques de bardage en planches organisées verticalement ou horizontalement pouvant être soit peintes (blanc, vert, …), soit teintées de couleurs sombres.

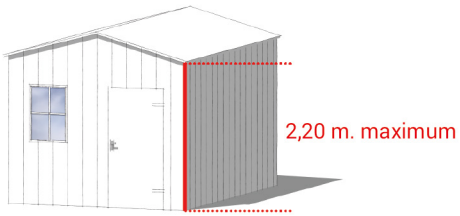


figure 23

11.7.2.2. La toiture ne doit pas être débordante de plus de 13 cm.

11.7.2.3. Tout débord de charpente, en pignon ou en façade, est proscrit.

11.7.2.4. Le faîtage doit être dans le sens de la plus grande longueur.

11.7.2.5. L'abri ne comportera au maximum que 3 ouvertures. Ces ouvertures doivent être plus hautes que larges.

11.7.2.6. Dans tous les cas cités ci-dessus, il pourra être admis en couverture l'utilisation partielle ou totale de dispositifs de type capteurs solaires dans la mesure où la conception de l'ensemble restera harmonieuse.

11.7.2.7. Tous les abris de jardin de type «chalet», ainsi que les abris métalliques ou en béton sont proscrits.

11.8. CLÔTURES ET PORTAILS

11.8.1. En bordure de voie, les clôtures doivent être minérales ou végétales et étudiées en fonction de l'espace environnant (cf. **annexe n°6.2**).

11.8.2. Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'harmoniser avec l'environnement naturel et bâti. Les piliers de portails doivent être maçonnés avec les mêmes matériaux et le même soin que la construction principale et/ou le mur de clôture.

11.8.3. Depuis l'espace public, les clôtures visibles en panneaux de ciments, en panneaux de bois, ou de type bâche sont proscrites. Les ganivelles sont proscrites en front de voie ouverte à la circulation publique.

11.8.4. La hauteur maximale des (clôtures, piliers et portail) ne doit pas excéder :

- 1,40 mètres maximum sur rue (elle sera cependant étudiée en fonction de l'espace environnant, et des hauteurs voisines) ;
- 1,80 mètres entre voisins dans le cas de clôtures minérales. Cette hauteur maximale est calculée à la verticale du projet vis-à-vis du terrain naturel. En cas de terrain en pente, le mur de clôture devra respecter ces hauteurs et donc avoir plusieurs décrochés. Ces décrochés devront être liés par des pans coupés (cf. **figure 26**) ;
- en cas de retour sur voie ouverte à la circulation, les murs de clôtures devront se poursuivre en retour des limites séparatives sur une longueur comprise entre 3,00 et 5,00 mètres (cf. **figure 24**).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

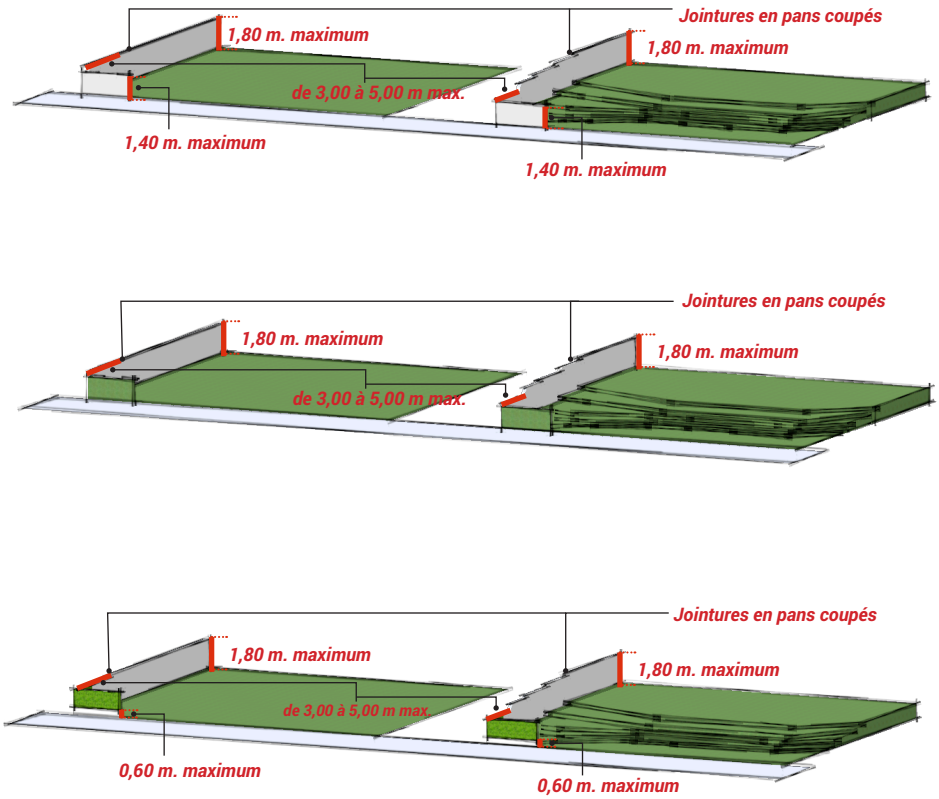


figure 24

- toutefois en agglomération, des hauteurs supérieures ou inférieures pourront être autorisées ou imposées en fonction de l'urbanisation environnante.

11.8.5. En cas de clôtures végétales avec un mur-bahut*, la hauteur maximale du mur-bahut ne doit pas excéder :

- 0,60 mètre maximum sur rue (elle sera étudiée en fonction de l'espace environnant et des hauteurs voisines) ;

11.8.6. Les clôtures doivent être uniformément enduites et peintes en blanc sur l'ensemble des faces, ou réalisées en pierre de pays.

11.8.7. En bordure de voie, les clôtures grillagées et les clôtures en brande sont proscrites à l'alignement. Elles pourront cependant être acceptées à l'intérieur de la propriété si une haie vive constitue la clôture en bordure de voie.

11.8.8. Les clôtures maçonnées lorsqu'elles sont autorisées, doivent se terminer en forme arrondie (finition de type enduit) ou en pierre plate de Pays. La finition en tuile ne peut être acceptée que dans le cadre de murets en double renformi.

11.8.9. Les portails doivent être simples, réalisés en bois ou aspect bois, constitués de lames verticales.

11.9. DEVANTURES COMMERCIALES

11.9.1. ASPECT

11.9.1.1. Les devantures commerciales doivent respecter le volume et l'architecture de la construction dans laquelle elles sont intégrées en privilégiant la sobriété. Aussi, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que l'aspect des devantures commerciales ne doit pas créer de nouveau style architectural, ni d'impact visuel remettant en question l'aspect architectural du bâtiment les accueillant.

11.9.1.2. Les devantures commerciales doivent être composées harmonieusement avec les ouvertures en étage quand le bâtiment en comporte. L'alignement avec les axes d'ouvertures sur façade doit être respecté.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.9.1.3. Les devantures commerciales doivent conserver les parties de maçonnerie latérales pour préserver la lecture d'ensemble du bâti posé sur le sol et non avoir un étage « en lévitation » sur un rez-de-chaussée commercial.

11.9.1.4. Les « casquettes » pour toutes les ouvertures sont proscrites comme toute autre fantaisie.

11.10.2. MATÉRIAUX

11.10.2.1. Sont interdits tout échantillonnage, tout matériau plastique brillant ainsi que tout matériau criard.

11.10.3. BANNES, STORES BANNES À USAGE COMMERCIAL

11.10.3.1. Seules les bannes et stores bannes sont autorisées ; ils doivent être intégrés dans la composition de la façade et ne pas constituer un ensemble fermé en parois latérales ni même en façade.

11.10. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

11.10.1. D'une façon générale, l'installation de ce type d'équipements est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

11.10.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

11.10.3. Les locaux et installations techniques listés ci-après doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant :

- les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs ;
- les climatiseurs devront être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement. Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - – soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - – soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue ;
- Les citernes de fuel ne doivent pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.10.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) :

- les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout (agoyeaux), et les rives si typiques à l'île d'Yeu.
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque (panneaux, tuiles, chauffe-eau, chauffages solaires ...) ou tout autre type de matériaux ou équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragé à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.
- éléments thermodynamiques (pompes à chaleur, chauffe-eau thermo-dynamiques, etc…) ne doivent pas être installés de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction.

11.10.5. Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) :

- les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout (agoyeaux), et les rives si typiques à l'île d'Yeu.
- tous les dispositifs de collecte des eaux pluviales. Le cas échéant, ils devront s'intégrer à la toiture par des gouttières, des chéneaux encastrés, des corniches moulurées (ou non) en référence à l'architecture locale, ou des dalles nantaises. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les pans de murs non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
- les citernes de récupération d'eau ne doivent pas être installées de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être intégrées, dans la mesure du possible, à la construction.

11.10.6. Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est fortement conseillé de mettre en place des dispositifs de récupération d'eaux pluviales enterrés.

11.11. EN SUS DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 11.1. À 11.10., DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

11.11.1. Au sein du périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation, les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUC12. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

12.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les manoeuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- longueur : 4,80 m minimum,
- largeur : 2,40 m minimum.

12.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

12.1.3. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement (sur terrain non bâti ou dans un garage existant seul) qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places de stationnement.

12.1.4. Lorsque le pétitionnaire ne peut (configuration technique, configuration de la parcelle, destruction/reconstruction d'un bâtiment) lui-même aux obligations imposées par le présent article, il pourra être exonéré des obligations liées au stationnement.

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

12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'HABITAT

12.2.1. Sauf incapacité technique dûment justifiée, il est exigé pour les constructions à destination d'habitation, il est

exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher échue, avec un maximum de 2 places par logement.

Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 60 m² de surface de plancher échue, pour une construction de 65 m² de surface de plancher, le calcul de la tranche échue impose la réalisation d'une seule place.

12.2.2. Le précédent alinéa n'est pas applicable pour les adjonctions, les extensions et les créations de moins de 60 m² de surface de plancher pour les superficies existantes à la date d'approbation du document.

12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION DE BUREAUX ET DE SERVICES

12.3.1. Pour les constructions à destination de bureaux et de services, il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface plancher.

12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION DE COMMERCES

12.4.1. Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente.

12.5. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET DE RESTAURATION

12.5.1. Pour les constructions à destination de restaurant, il est exigé 1 place pour 40 m² de surface de restauration.

12.5.2. Pour les constructions à destination d'hôtel, il sera exigé 1 place pour 40 m² de surface plancher.
Cette norme ne s'applique pas dans le cas de ré-aménagement ou d'extension d'hôtel dont le nombre de chambre reste inférieur ou égale à 25 après extension.

12.6. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'ATELIERS ET D'ENTREPÔTS LIÉS À UNE ACTIVITÉ COMMERCIALE OU ARTISANALE

12.6.1. Pour les constructions à destination d'ateliers et entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale, il est exigé 1 place pour 60 m² de surface plancher.

12.7. AIRES DE LIVRAISON

12.7.1. Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.8. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À DESTINATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

12.8.1. Non réglementé

12.9. STATIONNEMENT DES CYCLES

12.9.1. Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum 2 m² pour 80 m² de surface plancher.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUC13.
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

13.1.1. Nonobstant les dispositions du présent article, 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.

13.2. OBLIGATION DE PLANTER

13.2.1. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :

- en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain ;
- lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

13.2.2. Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 20% de leur surface.

13.2.3. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

13.2.4. En cas de lotissements ou groupes d'habitations de plus de 10 logements, des espaces collectifs et l'aménagement d'espaces libres de 20% minimum de la surface totale du terrain seront exigés.

13.2.5. Les aires de stationnement à l'air libre doivent avoir un aspect paysager et être plantés à raison d'1 arbre pour 50 m^2 de surface destinée au stationnement.

13.2.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et les arbustes devront être principalement d'essence locale.

13.3. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.3.2. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

13.4. ARBRES PONCTUELS, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET MASSIFS BOISÉS À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

13.4.1. Les éléments d'intérêt paysager localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

13.4.2. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès

lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

13.5. EN SUS DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 13.1. À 13.4., DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

13.5.1. Au sein du périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation, les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 1AUC14.
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1. Non réglementé

ARTICLE 1AUC15.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Article L.128-1 : Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit résultant du plan local d'urbanisme dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

15.2. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

15.3. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et à ne pas présenter de nuisances.

15.4. Les dispositifs solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

15.5. La RT 2012, qui a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m^2 an) en moyenne, est applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs depuis le 1er janvier 2013.

ARTICLE 1AUC16.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

16.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Zone 1AUe

Caractéristiques de la zone 1AUe

La zone 1AUe correspond aux secteurs, partiellement équipés ou non équipés, destinés à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation d'activités économiques de la zone d'activités de la Marêche.

L'urbanisation pourra se faire par opérations d'ensemble ou opérations successives coordonnées et intégrées dans un schéma d'organisation respectant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) existantes dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et les risques technologiques marquant le territoire de L'Île d'Yeu et notamment :

- Les risques météorologiques, sismiques et les feux de forêt ;
- Les risques liés aux inondations d'origines terrestre et marine ainsi qu'aux risques liés à l'érosion littorale ;
- Les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ,
- Les nuisances de toute nature.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Nota : le règlement écrit est accompagné de croquis illustratifs afin d'aider les pétitionnaires dans leur démarche. Ces derniers ne doivent pas être considérés comme exhaustifs.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUe1.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1.1. Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.2.1. Les constructions nouvelles à destination d'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUe.2.

1.2.2. Les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier.

1.2.3. Les constructions nouvelles à destination d'activités agricoles.

1.2.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUe.2.

1.2.5. L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

1.2.6. Le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée.

1.2.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2.8. Les groupes de garage collectifs hormis ceux réalisés pour les opérations groupées.

1.2.9. Les locaux de stockages non liés aux activités autorisées et non attenants.

1.2.10. Les garages individuels sur terrain nu.

1.2.11. Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en 1AUe.2.

ARTICLE 1AUe2.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages.
- Toutes les constructions et installations nouvelles qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (présent article), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles 3 à 16 du présent règlement.

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

2.1.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,…) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Zone 1AUe

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

2.1.2. Les constructions destinées à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées dans la zone à condition d'être strictement nécessaires à l'activité et d'être intégrées au volume du bâtiment principal de l'activité.

2.1.3. Les extensions de constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

2.1.4. L'extension, les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics et ou d'intérêt collectif.

2.1.5. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, notamment dans le cadre de l'amélioration de la sécurité ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

2.2. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1., OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.2.1. Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUe3. ACCÈS ET VOIRIE

Définition accès :
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

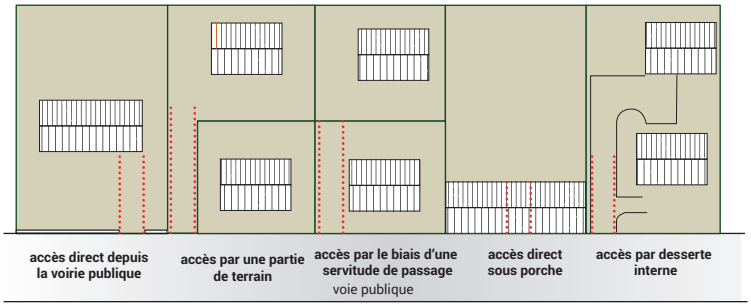


figure 1

3.1. PRINCIPES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. ACCÈS

3.2.1. Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2.2. L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

3.2.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

3.3. VOIRIE

3.3.1. Les voiries de desserte, qu'elles soient privées ou publiques, existantes ou à créer, doivent être adaptées à l'opération quant à leur tracé, leur largeur et leur structure. Elles doivent être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ou privée. Elles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3.2. Les voiries doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements sur les voies adjacentes.

3.4. EN SUS DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 3.2. À 3.3., DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.4.1. Au sein du périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUe4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire et qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

4.1.2. Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. EAUX USÉES DOMESTIQUES

4.2.1.1. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.

4.2.1.2. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4.2.1.3. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2. EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

4.2.2.1. Les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public d'assainissement compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement pourra être imposée suivant les caractéristiques des eaux rejetées).

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.

4.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

4.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. La mise en oeuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sera privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

4.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

4.3.5. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Pour les autres installations, ouvrages, travaux et aménagement conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 20% de celle existante à la date d'approbation du PLU devront respecter un débit de fuite maximal de 5 litres/seconde/ hectare pour une pluie d'occurrence décennale (conformément au zonage d'assainissement pluvial). Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.

4.3.6. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC, …)

4.4.1. Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE 1AUe5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1.1. Non réglementé.

ARTICLE 1AUe6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. DÉFINITIONS

Le terme « alignement », au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine. Ainsi, les limites de voies privées existantes avant la réalisation des travaux de construction et les limites de voies projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble sont assimilées aux voies publiques ;
- et la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue de l'élargissement d'un carrefour ou d'une voirie.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUe

6.2.1. Non réglementé.

Zone 1AUe

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUe7.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AUe

7.1.1. Non réglementé.

ARTICLE 1AUe8.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Sauf indication plus contraignante procédant de motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUe9.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1.1. Non réglementé.

ARTICLE 1AUe10.
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

10.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point haut de la construction (cf. **figure 2**) :
  - à l'égout de toiture pour les toitures à pente ;
  - à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse, dans les conditions définies à l'article 1AUe.11.

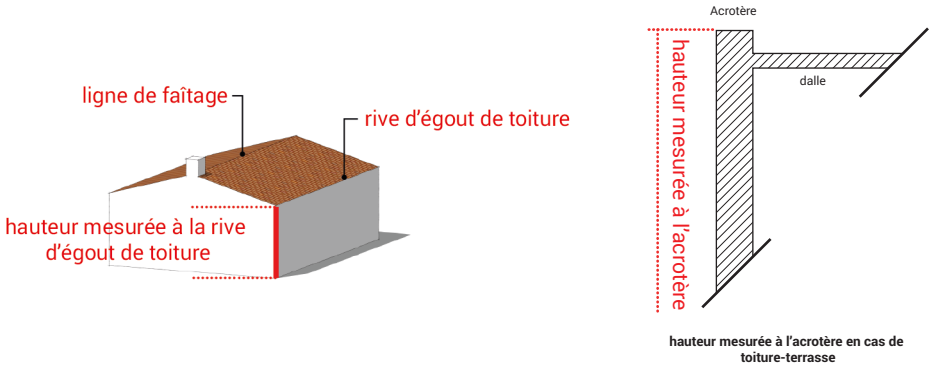


figure 2

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

10.1.2. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édicules techniques suivants :

- les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable,
- les dispositifs de sécurité,
- les panneaux solaires,
- les pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes,
- ainsi que, dans le cas des toitures terrasses les garde-corps, édicules d'accès, cheminées, dispositifs d'aération et de climatisation.

10.1.3.

Dans le cas de terrain en pente, les façades des constructions sont divisées en sections de 20,00 mètres maximum. La hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel de l'implantation du bâti. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 20,00 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade (cf. **figure 3**).

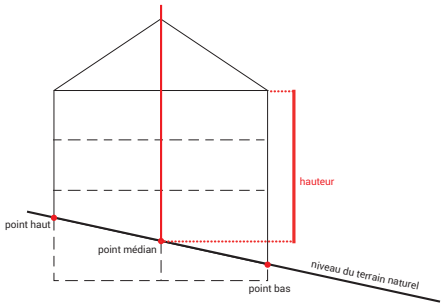


figure 3

10.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA ZONE 1AUe

10.2.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :

- 7,00 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à pente ;
- 7,00 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.

10.3. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

10.3.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, …).

ARTICLE 1AUe11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1.1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

11.1.2. La nature des matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
Les principes suivants doivent impérativement être respectés :

- simplicité des formes

- harmonie des volumes ;
- harmonie des couleurs avec les constructions avoisinantes.

11.1.3. Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

11.1.4. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.

11.1.5. Les dispositions de l'article 1AUe.11 ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.2. ASPECT GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS

11.2.1. VOLUMES

11.2.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

11.2.1.2. Toute construction et installation nouvelle doit respecter la simplicité et la sobriété.

11.2.2. MURS ET FAÇADES

11.2.2.1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings, bois,…) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble existant.

11.2.2.2. L'aspect des matériaux à privilégier pour les façades sont :

- le bois de teinte sombre ;
- les maçonneries enduites et peintes en blanc ou en moellons ;
- les bacs acier.

11.2.2.3. Les couleurs vives sont autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux ainsi que les menuiseries extérieures.

11.2.2.4. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

11.2.2.5. Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserves de leur qualité architecturale.

11.3. TOITURES - COUVERTURES - ÉLÉMENTS DE TOITURE

11.3.1. TOITURES- COUVERTURES

11.3.1.1. Les toitures à pente doivent être comprises entre 28 et 35%.

11.3.1.2. Les toitures doivent être de teinte sombre (marron, beige, orange, rouge) ou de teinte flammée (imitation tuiles).

11.4. CLÔTURES

11.4.1. En zone 1AUe, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale composée d'essences locales ;
- soit en maçonnerie avec un mur de 1,60 m maximum en bord de voie publique ;
- soit d'un grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres à partir du sol naturel. L'ensemble devra s'inscrire dans une harmonie de couleur verte, grise ou noire.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.5. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.5.1. D'une façon générale, l'installation de ce type d'équipements est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

11.5.2. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable ainsi que les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

11.6. EN SUS DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 11.1 À 11.6., DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

11.6.1. Au sein du périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation, les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUe12. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

12.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

12.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENT

12.2.1. Il est exigé que le nombre de places doit être adapté aux caractéristiques et besoins du projet.

12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À DESTINATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

12.3.1. Non réglementé

12.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

12.4.1. Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum 2 m² pour 80 m² de surface plancher.

Zone 1AUe

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUe13.
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

13.1.1. Nonobstant les dispositions du présent article, 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.

13.2. OBLIGATION DE PLANTER

13.2.1. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :

- en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain ;
- lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

13.2.3. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

13.2.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts.

13.2.5. Les dépôts de matériaux autorisés devront obligatoirement être entourés d'un écran paysager composé d'essences naturelles.

13.2.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et les arbustes devront être principalement d'essence locale.

13.3. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.1301 du code de l'urbanisme.

13.3.2. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par la législation en vigueur.

13.3. EN SUS DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 13.1 À 13.4., DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

13.3.1. Au sein du périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation, les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 1AUe14.
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1. Non réglementé

ARTICLE 1AUe15.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Les expressions architecturales doivent privilégier, dans la mesure du possible, la mise en oeuvre des cibles de performances énergétiques et environnementales concernant l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords ainsi que les principes de construction.

15.2. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

15.3. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et à ne pas présenter de nuisances.

15.4. Les dispositifs solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

15.5. La RT 2012, qui a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m^2 an) en moyenne, est applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs depuis le 1er janvier 2013.

ARTICLE 1AUe16.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

16.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Zone 2AU

Caractéristiques de la zone 2AU

La zone 2AU correspond aux secteurs, partiellement équipés ou non équipés, destinés à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

Cette zone comprend des secteurs à caractère naturel réservé dans le PLU pour l'urbanisation future de l'agglomération sous la forme de plans d'aménagement d'ensemble (secteurs de la coulée verte, de La Meule et de Ker Bossy), notamment dans le cadre de procédures de zones d'aménagement concerté (ZAC), la cohérence de l'aménagement étant recherchée à l'échelle de la commune.

Ainsi, les secteurs concernés sont destinés à être ouverts à l'urbanisation sur le long terme.

Il s'agit des secteurs suivants :

- Zone 2AU de Ker Pierre Borny ;
- Zone 2AU de Cadouère ;
- Zones 2AU du Puits des Suisses ;
- Zone 2AU de la coulée verte (ZAC) ;
- Zone 2Au de Ker Chalon ;
- Zone 2AU de Ker Bossy (ZAC) ;
- Zone 2AU du chemin de la Grande Rémangère ;
- Zone 2AU de Versailles ;
- Zone 2AU de La Meule (ZAC).

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

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une révision du Plan Local d'Urbanisme qui précisera le cadre réglementaire de la zone.

Rappel : Toutes constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU1.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1.1. Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.2.1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU.

1.2.2. Les constructions nouvelles de logements, réalisées à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2AU2.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages.

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE 2AU

2.1.1. La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Zone 2AU

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU3.
ACCÈS ET VOIRIE

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

ARTICLE 2AU4.
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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

ARTICLE 2AU5.
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

ARTICLE 2AU6.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE 2AU7.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

ARTICLE 2AU8.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU9.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2AU10.
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2AU11.
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE 2AU12.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE 2AU13.
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

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

Zone 2AU

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 2AU14.
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE 2AU15.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 2AU16.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

Zone 2AUe

Caractéristiques de la zone 2AUe

La zone 2AUe correspond aux secteurs, partiellement équipés ou non équipés, destinés à recevoir les ex-tensions futures de l'urbanisation à vocation d'activités économiques de la zone d'activités de la Marêche.

Cette zone, qui constitue une réserve foncière, doit permettre à la commune d'assurer son développement sur le long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe est subordonnée à une révision du Plan Local d'Urbanisme qui précisera le cadre réglementaire de la zone.

Version projet – 2016

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AUe1.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1.1. Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.2.1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUe.

ARTICLE 2AUe2.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages.

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE 2AUe

2.1.1. La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Zone 2AUe

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AUe3.
ACCÈS ET VOIRIE

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

ARTICLE 2AUe4.
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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

ARTICLE 2AUe5.
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

ARTICLE 2AUe6.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE 2AUe7.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

ARTICLE 2AUe8.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AUe9.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2AUe10.
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2AUe11.
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE 2AUe12.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE 2AUe13.
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

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

Zone 2AUe

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 2AUe14.
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE 2AUe15.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 2AUe16.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

Zone 2AUl

Caractéristiques de la zone 2AUl

La zone 2AUl correspond aux secteurs, partiellement équipés ou non équipés, destinés à recevoir les exten- sions futures de l'urbanisation à vocation d'activités de loisirs, touristiques et d'activités sportives.

Cette zone, qui constitue une réserve foncière, doit permettre à la commune d'assurer son développement sur le long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUl est subordonnée à une révision du Plan Local d'Urbanisme qui précisera le cadre réglementaire de la zone.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AUI1.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1.1. Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.2.1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUI.

ARTICLE 2AUI2.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages.

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE 2AUI

2.1.1. La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Zone 2AUI

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AUI3.
ACCÈS ET VOIRIE

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

ARTICLE 2AUI4.
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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

ARTICLE 2AUI5.
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

ARTICLE 2AUI6.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE 2AUI7.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

ARTICLE 2AUI8.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AUl9.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2AUl10.
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2AUl11.
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE 2AUl12.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE 2AUl13.
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

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

Zone 2AUl

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 2AUl14.
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE 2AUl15.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 2AUl16.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

Titre 4

Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

Caractéristiques de la zone A

Les zones agricoles concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles exploitées ou exploitables. Il s'agit d'espaces préservés de l'urbanisation.

Dans son article n°23, le Décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme a modifié la portée réglementaire de l'article R.123-7 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 :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 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.

En zone A est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Plusieurs secteurs ont été identifiés :

- **le secteur Ac :** il correspond plus particulièrement aux espaces agricoles constructibles si nécessaire et directement lié à l'exploitation agricole ;
- **le secteur Ah :** il correspond à des secteurs de hameaux et/ou de maisons isolées situés au cœur des espaces agricoles. Ce secteur, qui comporte des micro-espaces, est qualifié par une constructibilité limitée et mesurée;
- **le secteur Ar** qui correspond aux secteurs agricoles remarquables (loi littoral article L.146-6 du code de l'urbanisme)
- **le secteur Ae** dédié aux activités équestres

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et les risques technologiques marquant le territoire de L'Île d'Yeu et notamment :

- Les risques météorologiques, sismiques et les feux de forêt ;
- Les risques liés aux inondations d'origines terrestre et marine ainsi qu'aux risques liés à l'érosion littorale ;
- Les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses,
- Les nuisances de toute nature.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Rappel : Tout nouveau logement issu de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, réalisée en application des articles L.152-6-5 ou L.152-6-9 du Code de l'Urbanisme dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme, l'est à usage exclusif de résidence principale.

Nota : le règlement écrit est accompagné de croquis illustratifs afin d'aider les pétitionnaires dans leur démarche. Ces derniers ne doivent pas être considérés comme exhaustifs.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A1.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1.1. Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

1.1.2. L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalues à leur protection. Par principe, la démolition de ces bâtiments est interdite sauf en cas d'application de la législation relatives aux édifices menaçant ruine. Par exception la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.

1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.2.1. Toute construction ou installation nouvelle non mentionnées à l'article A.2 est interdite et ce, dans le respect de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

1.2.2. Toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage est interdite. 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 (...).

1.2.3. Dans les zones inondables identifiées au document graphique, toute construction nouvelle ou extension est interdite.

1.2.4. Toute construction ou installation nouvelle est interdite à moins de 1,50 mètres du bord des fossés secondaires et à moins de 2,00 mètres du bord des fossés primaires. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite , sauf si elle s'appuie sur des éléments bâtis existants (murs, bâtiment existants notamment) à la date d'approbation du document ne respectant pas la règle sans aggraver ce non-respect.

1.2.5. Les serres sauf pour le secteur Ac.

1.2.6. Les nouveaux logements, issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation en application des articles L.152-6-5 ou L.152-6-9 du Code de l'Urbanisme, réalisés à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A2.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages, ni à la préservation des milieux naturels remarquables.

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE A

2.1.1. Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

2.1.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre, dès lors qu'il était régulièrement édifié.

2.1.3. Les aménagements nécessaires à l'exercice des exploitations agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m2 de surface de plancher, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient d'aspect bois. Les aménagements prévus doivent être conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel, avec deux murs pleins maximum.

2.1.4. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que les aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

2.1.5. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

2.1.6. 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 13 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.

2.1.7. La rénovation et la réhabilitation des éléments architecturaux de patrimoine repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme (cabanes à vigne, abri berger, tour de garde, …).

2.1.8. Les tunnels et les châssis doivent faire l'objet d'une parfaite intégration paysagère et être localisés à proximité des bâtiments d'exploitation.

2.1.9. 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 exploitation 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.

2.2. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1. ET POUR LE SEUL SECTEUR AC, SONT ADMIS :

2.2.1. Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole (dont les activités sont dans le prolongement de l'acte de production).

2.1.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre, dès lors qu'il était régulièrement édifié et qu'il conserve un lien direct avec l'exploitation agricole.

2.1.3. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le voisinage,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,…) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.2.4. Le logement de fonction nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles sous les conditions cumulatives suivantes :
- Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation ;
- Le logement de fonction doit être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation ;
- Dans tous les cas un seul bâtiment à usage de logement peut être autorisé même dans le cas de structure sociétaire.

2.2.5. Les serres doivent faire l'objet d'une parfaite intégration paysagère et être à localisés à proximité des bâtiments d'exploitation.

2.2.6. Tout nouveau logement issu de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, réalisée en application des articles L.152-6-5 ou L.152-6-9 du Code de l'Urbanisme, l'est à usage exclusif de résidence principale.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

2.3. NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. ET 2.2. ET POUR LE SEUL SECTEUR AE, SONT ADMIS :

2.3.1. Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangars, selleries, carrières/manèges, locaux pour l'accueil et locaux sanitaires,...) et intégrées à leur environnement, à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

2.3.2. La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

2.3.3. Les affouillements et exhaussements de sols à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

2.3.4. 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 exploitation 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.

2.4. NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.3. ET POUR LE SEUL SECTEUR AH, SONT ADMIS :

2.4.1. La rénovation, la réhabilitation et l'extension limitée et mesurée des constructions existantes, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau.

2.4.2. L'extension doit obligatoirement :

- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU ;

2.4.3. Les abris de jardins dans les conditions de l'article A.11

2.5. NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.4. ET POUR LE SEUL SECTEUR AR, SONT ADMIS :

2.5.1. La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment détruit par sinistre, dès lors qu'il était régulièrement édifié et qu'il conserve un lien direct avec l'exploitation agricole.

2.5.2. Conformément à l'article R.146-2, ne sont admis qu'après enquête publique les aménagements légers suivants, à condition 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 remarquables (L.146-6 du code de l'urbanisme) :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les chemi-nements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore 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 aménagements prévus doivent être conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la préven-tion 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 les aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Les aménagements prévus doivent être conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel ;

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m2 de surface de plancher, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes. Les aménagements prévus doivent être conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti recon-nus par un classement au titre de la loi du 13 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.

2.5.3. Les affouillements et exhaussements de sol aux conditions cumulatives suivantes :

- de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires ;
- de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes irréversibles ou temporaires aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées ;
- et que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements paysagers ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique, d'un site ou des milieux naturels remarquables ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction des zones humides.

2.5.4. La rénovation et la réhabilitation des éléments architecturaux de patrimoine repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme (cabanes à vigne, abri berger, tour de garde…).

2.5.5. 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 exploitation 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.

2.6. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1, SONT AUTORISÉS LES CHANGEMENTS DE DESTINATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES IDENTIFIÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME :

2.6.1. Seuls sont autorisés les changements de destination à des fins de diversification d'une exploitation agricole et notamment l'hébergement hôtelier (ouverture «chambres d'hôtes», maison de la Nature, ...).

2.6.2. Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés sont autorisés suivants les prescriptions cumulatives suivantes :

- que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement.
- que les travaux ne modifient pas le volume des bâtiments et respectent leurs caractéristiques architecturales initiales sans extension même mesurée.
- que la nouvelle destination ne nécessite le renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'alimentation en eau potable.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE A3.
ACCÈS ET VOIRIE

Définition accès :
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

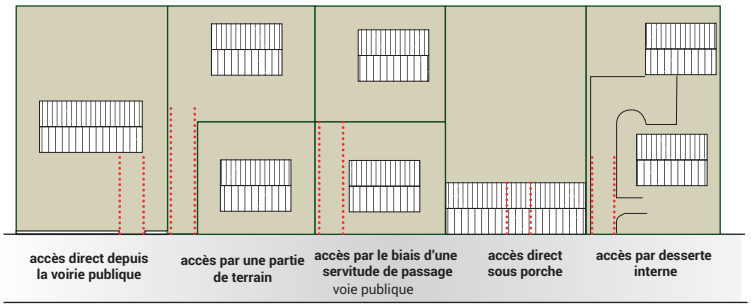


figure 1

3.1. PRINCIPES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. ACCÈS

3.2.1. Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2.2. L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

3.2.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

3.3. VOIRIE

3.3.1. Les voiries de desserte, qu'elles soient privées ou publiques, existantes ou à créer, doivent être adaptées à l'opération quant à leur tracé, leur largeur et leur structure. Elles doivent être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ou privée. Elles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3.2. Les voiries doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements sur les voies adjacentes.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE A4.
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire et qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

4.1.2. Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. EAUX USÉES DOMESTIQUES

4.2.1.1. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.

4.2.1.2. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4.2.1.3. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.1.4. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

4.2.2. EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

4.2.2.1. Les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public d'assainissement compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement pourra être imposée suivant les caractéristiques des eaux rejetées).

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.

4.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.

4.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. La mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sera privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

4.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

4.3.5. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Pour les autres installations, ouvrages, travaux et aménagement conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 20% de celle existante à la date d'approbation du PLU devront respecter un débit de fuite maximal de 5 litres/seconde/ hectare pour une pluie d'occurrence décennale (conformément au zonage d'assainissement pluvial). Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.

4.3.6. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC, ...)

4.4.1. Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE A5.
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1.1. Non réglementé.

ARTICLE A6.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. DÉFINITIONS

Le terme « alignement », au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine. Ainsi, les limites de voies privées existantes avant la réalisation des travaux de construction et les limites de voies projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble sont assimilées aux voies publiques ;
- et la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue de l'élargissement d'un carrefour ou d'une voirie.

La voie principale s'entend dans le présent PLU comme celle qui supporte la circulation la plus importante.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

6.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être réalisées au minimum à 20,00 mètres de l'alignement de la voie principale publiques et privées existantes, à modifier ou à créer ou des limites qui s'y substituent (cf. **figure 2**). Les serres, tunnels et châssis ne sont pas soumis à cette prescription.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

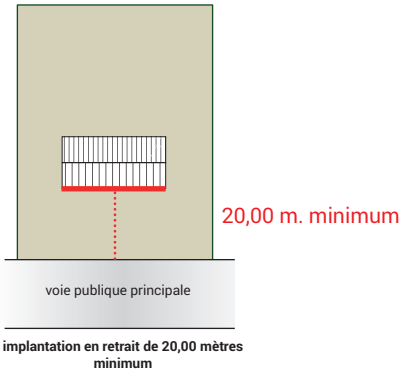


figure 2

6.2.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- en fonction des constructions existantes, afin de rester cohérent avec l'environnement paysager ou urbain ;
- ou lorsque la configuration de l'unité foncière du projet ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
- ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées (un enrochement, un câble, passage ou accès, arbres, …) ;
- ou, lorsque cela le permet, d'améliorer les conditions de sécurité routière (piétonne ou automobile) ;
- en cas de rénovation, de changement d'affectation ou de destination de bâti existant ;
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions, les rénovations, les changements de destination sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.

6.3. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

6.3.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A

7.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives (cf. **figure 3**).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

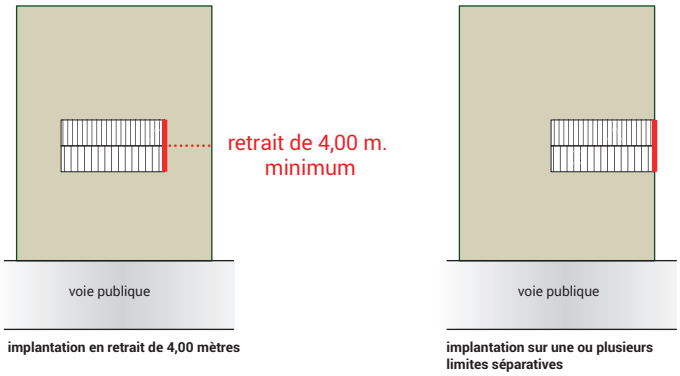


figure 3

7.1.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsque la limite séparative est constituée d'un fossé indiqué sur le plan des informations et des obligations diverses annexé au PLU, une implantation à 1,50 mètres minimum (en cas de fossé secondaire) et à 2,00 mètres minimum (en cas de fossé primaire), à compter du bord du fossé est demandée. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite ;
- ou lorsque la limite séparative est constituée d'un élément remarquable inventorié au titre du patrimoine remarquable conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme ;
- ou lorsqu'une distance supérieure est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- ou en cas de rénovation, de changement d'affectation ou de destination de bâti existant ;
- ou pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions, les rénovations, les changements de destination sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.

7.2. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

7.2.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie.

ARTICLE A8.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Non réglementé.

ARTICLE A9.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. DÉFINITIONS

9.1.1. Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol : elle correspond à la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur un terrain : elle correspond à la « projection verticale du volume de

la construction, tous débords et surplombs inclus » (cf. **figure 4**).

9.1.2. La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

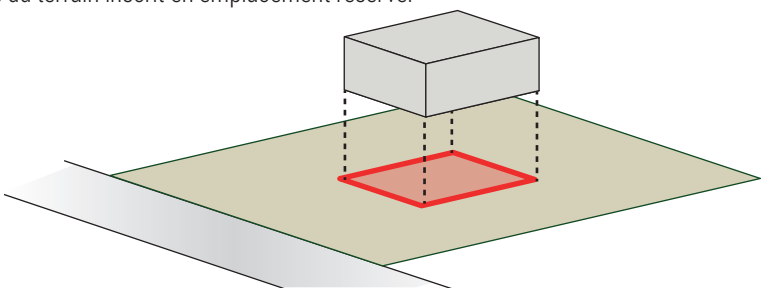


figure 4

9.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A, À L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS Ac ET Ae

9.2.1. Non réglementé.

9.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Ac

9.3.1. L'emprise au sol est fixée à 60% de la superficie du terrain maximum.

9.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Ae

9.4.1. L'emprise au sol maximum est fixée à 10% de la superficie du terrain.

ARTICLE A10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

10.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point haut de la construction (cf. **figure 5**) :
  - à l'égout de toiture pour les toitures à pente ;
  - à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse, dans les conditions définies à l'article A.11.

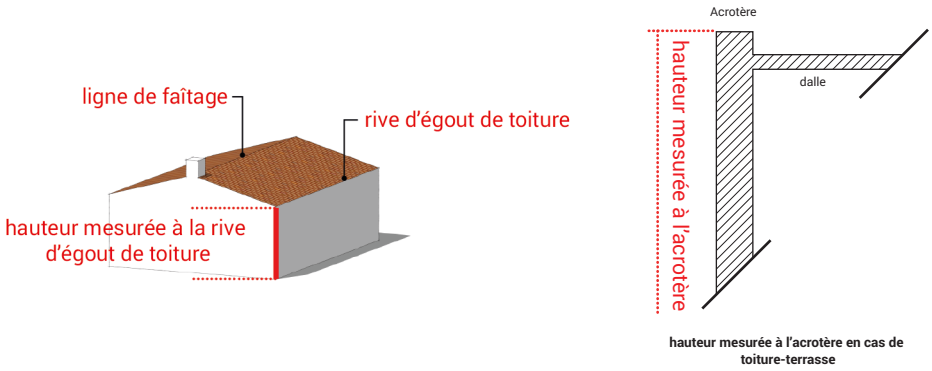


figure 5

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

10.1.2. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édicules techniques suivants :

- les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses les garde-corps, édicules d'accès, cheminées, dispositifs d'aération et de climatisation.

10.1.3.

Dans le cas de terrain en pente, les façades des constructions sont divisées en sections de 20,00 mètres maximum. La hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel de l'implantation du bâti. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 20,00 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade (cf. **figure 6**).

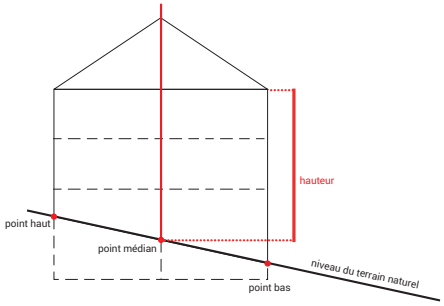


figure 6

10.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A, À L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS Ac, Ae ET Ah

10.2.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée **à 2,80 mètres à l'égout de toiture.**

10.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS Ae ET Ah

10.3.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée **à 3,20 mètres à l'égout de toiture, sans dépasser l'existant**.

10.3.2. Toutefois, le dépassement des hauteurs précitées peut être autorisé en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

10.3.3. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Ac

10.4.1 La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :

- **7,00 mètres à l'égout de toiture pour les toits à pente** ;
- **6,00 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse**.

Le corps de la construction destiné au logement de fonction, s'il est accolé au bâtiment d'exploitation, est limité à 3,20 m à l'égout de toiture.

10.4.2. Toutefois, le dépassement des hauteurs précitées peut être autorisé en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

10.4.3. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.5. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

10.5.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, …).

ARTICLE A11.
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1.1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

11.1.2. La nature des matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
Les principes suivants doivent impérativement être respectés :

- simplicité des formes ;
- qualité des matériaux ;
- harmonie des volumes quant à leur proportion ;
- harmonie des couleurs et des matériaux avec les constructions avoisinantes.

11.1.3. Les constructions et installations nouvelles doivent impérativement être d'aspect bois naturel (avec lames verticales). Elles devront privilégier l'emploi du bois et des matériaux sombres et mats.

11.1.4. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings, bois…) est interdit.

11.1.5. Pour tout projet, il y a lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale.

11.1.6. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

11.1.7. Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

11.1.8. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.

11.1.9. En zone Ar et dans les zones inondables portées au document graphique, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

11.1.10. Les toitures à pente doivent être comprises entre 28 et 35%.

11.1.11. Les toitures devront être de teinte sombre (marron, beige, orange, rouge) ou de teinte flammée (imitation tuiles) sauf pour les ouvertures en toiture et dispositifs de production d'énergie.

11.1.12. Les dispositions de l'article A11 ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.2. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

11.2.1. D'une façon générale, l'installation de ce type d'équipements sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

11.2.2. Les locaux techniques ou installations techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer. Ils devront, dans la mesure du possible, ne pas être visible depuis l'espace public.

11.2.3. Nonobstant toute disposition contraire, tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable ainsi que les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

ARTICLE A12.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

12.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

12.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENT

12.2.1. Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires au projet.

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

12.3. AIRES DE LIVRAISON

12.3.1. Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À DESTINATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

12.4.1. Non réglementé

ARTICLE A13.
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

13.1.1. Nonobstant les dispositions du présent article, 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.

13.2. OBLIGATION DE PLANTER

13.2.1. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :

- en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain ;
- lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

13.2.2. Les constructions et installations nouvelles ainsi que les aires de services doivent être entourées d'un écran de végétalisation visant à en réduire l'impact visuel sur les paysages naturels. Cette disposition concerne également les dépôts de matériaux autorisés.

13.2.3. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

13.2.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et les arbustes devront être principalement d'essence locale.

13.3. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.3.2. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par la législation en vigueur.

13.4. ARBRES PONCTUELS, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET MASSIFS BOISÉS À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

13.4.1. Les éléments d'intérêt paysager localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

13.4.2. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

13.5. CÔNES DE VUE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

13.5.1. Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public.

Zone A

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE A14.
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1. Non réglementé

ARTICLE A15.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Les expressions architecturales doivent privilégier, dans la mesure du possible, la mise en oeuvre des cibles de performances énergétiques et environnementales concernant l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords ainsi que les principes de construction.

15.2. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

15.3. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et à ne pas présenter de nuisances.

15.4. Les dispositifs solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

15.5. La RT 2012, qui a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m^2 an) en moyenne, est applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs depuis le 1er janvier 2013.

ARTICLE A16.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

16.1. Non réglementé.

Titre 5

Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N

Caractéristiques de la zone N

Les zones naturelles concernent les secteurs à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, et d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Dans son article n°24, le Décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme a modifié la portée réglementaire de l'article R.123-8 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 :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et 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.

En zones naturelles, peuvent seules êtres autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- 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.

Cette zone concerne aussi le domaine public maritime.

En zone N est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et les risques technologiques marquant le territoire de L'Île d'Yeu et notamment :

- Les risques météorologiques, sismiques et les feux de forêt ;
- Les risques liés aux inondations d'origines terrestre et marine ainsi qu'aux risques liés à l'érosion littorale ;
- Les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ,
- Les nuisances de toute nature.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier. Plusieurs secteurs ont été identifiés :

- **le secteur Nr :** il correspond plus particulièrement aux espaces compris dans le périmètre NATURA 2000 terrestre, ceux identifiés comme zones humides ainsi que les espaces terrestres remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral ou nécessaires au maintien des équilibres écologiques (loi littoral – article L.146-6 du code de l'urbanisme) ;
- **le secteur Nh :** il correspond à des espaces urbanisés de faible superficie situés au cœur des espaces naturels. Ce secteur, qui comporte des micro-espaces, est qualifié par une constructibilité limitée et mesurée ;
- **le secteur Nhc** correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages conformément à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.
- **le secteur Nl** qui correspond aux activités de loisirs en zone naturelle
- **le secteur Ns :** il correspond au site accueillant déjà un aménagement d'intérêt général tels que l'aérodrome par exemple ;
- **le secteur Nt** qui correspond au site de La Citadelle ;
- **le secteur Nm :** il correspond aux plages et au secteur maritime communal. Le secteur Nm est inconstructible. Seules peuvent être admises les constructions légères et temporaires ainsi que les constructions et installations nécessaires à des services publics et/ou d'intérêt collectif liés à l'entretien ou à l'exploitation des sites. Ce secteur est représenté hors échelle graphique du fait de la limite fixée à 12 miles marins ;
- **le secteur Nmr :** il correspond aux espaces compris dans le périmètre NATURA 2000 maritime ainsi que les espaces maritimes remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral ou nécessaires au maintien des équilibres écologiques (loi littoral – article L.146-6 du code de l'urbanisme).

Rappel : Tout nouveau logement issu de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation réalisée en application des articles L.152-6-5 ou L.152-6-9 du Code de l'Urbanisme dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme l'est à usage exclusif de résidence principale.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N1.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1.1. Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

1.1.2. L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalues à leur protection. Par principe, la démolition de ces bâtiments est interdite sauf en cas d'application de la législation relatives aux édifices menaçant ruine. Par exception la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.

1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.2.1. Toute construction ou installation nouvelle non mentionnées à l'article N.2 est interdite et ce, dans le respect de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme.

1.2.2. Toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage est interdite. 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 (...).

1.2.3. Dans les zones inondables identifiées au document graphique, toute construction nouvelle ou extension est interdite.

1.2.4. Toute construction ou installation nouvelle est interdite à moins de 1,50 mètres du bord des fossés secondaires et à moins de 2,00 mètres du bord des fossés primaires. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite , sauf si elle s'appuie sur des éléments bâtis existants (murs, bâtiment existants notamment) à la date d'approbation du document ne respectant pas la règle sans aggraver ce non-respect.

1.2.5. Les nouveaux logements, issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation en application des articles L.152-6-5 ou L.152-6-9 du Code de l'Urbanisme, réalisés à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N2.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages, ni à la préservation des milieux naturels remarquables.

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE N

2.1.1. Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

2.1.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre, dès lors qu'il était régulièrement édifié et qu'il ne soit pas à l'état de ruine depuis plus de 10 ans à la date d'approbation du PLU.

2.1.3. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la protection ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore 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 ;

2.1.4. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que les aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

2.1.6. 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 13 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.

2.1.7. La rénovation et la réhabilitation des éléments architecturaux de patrimoine repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme (cabanes à vigne, abri berger, tour de garde, …).

2.1.5. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et à des aménagements liés à la restauration des zones humides ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.

2.1.6. 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 exploitation 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.

2.2. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1. ET POUR LE SEUL SECTEUR Nh, SONT ADMIS :

2.2.1. La rénovation, la réhabilitation et l'extension limitée et mesurée des constructions existantes, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, …), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier (dans la limite de 3,20 mètres à la rive d'égout). En outre, **l'extension ne doit pas créer de logement nouveau**.

2.2.2. L'extension doit obligatoirement :

- **s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,**
- **dans la limite de 30 m² d'emprise au sol au total (en une ou plusieurs fois sans dépasser le total de 30 m²).**

2.2.3. Les abris de jardins dans les conditions de l'article N.11.

2.3. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1. ET POUR LE SEUL SECTEUR Nhc, SONT ADMIS :

2.3.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la rénovation, la réhabilitation et l'extension limitée et mesurée des constructions existantes, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, …), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier (dans la limite de 3,20 mètres à la rive d'égout). **En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau**.

2.3.2. Pour les unités foncières déjà occupées par des bâtiments à usage d'habitation exclusivement, à la date d'approbation du PLU, l'extension autorisée doit obligatoirement :

- **s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,**
- **dans la limite de 30 m² d'emprise au sol au total (en une ou plusieurs fois sans dépasser le total de 30 m²).**

2.3.3. Pour les unités foncières non bâties, à la date d'approbation du PLU, les constructions et installations nouvelles à destination d'habitat exclusivement, dans le respect des articles N.9 et N.11.2. Dans ce cas, le garage doit

être impérativement accolé au corps d'habitation principal.

2.3.4. Les abris de jardin dans les conditions de l'article N.11.

2.3.5. Les piscines couvertes et enterrées dans un rayon de 15 mètres maximum de la construction principale. Les installations techniques permettant le fonctionnement de la piscine doivent faire l'objet d'une intégration harmonieuse par rapport au site en en minimisant l'impact visuel. Ceux-ci doivent être localisés au plus proche de la construction principale.

2.4. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1. ET POUR LE SEUL SECTEUR NL, SONT ADMIS :

2.4.1. Les installations, aménagements et constructions directement nécessaires et exclusivement liés au fonctionnement du centre nautique ou du centre de vacances.

2.4.2. Les aménagements, constructions, travaux de rénovation et d'extension limitée de locaux d'hébergement liés à l'accueil de stagiaires et d'animateurs et de bureaux liés au fonctionnement des activités autorisées.

2.4.3. Tout nouveau logement issu de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, réalisée en application des articles L.152-6-5 ou L.152-6-9 du Code de l'Urbanisme, l'est à usage exclusif de résidence principale.

2.5. NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.4. ET POUR LE SEUL SECTEUR NT, SONT ADMIS :

2.5.1. Les aménagements, constructions et installations, les travaux de mise aux normes nécessaires à la mise en valeur du patrimoine et à l'ouverture de la Citadelle.

2.5.2. Les aménagements, constructions et installations, les travaux de mise aux normes nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

2.5.3. Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux activités d'équipements de loisirs et d'activités sportives.

2.6. NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.5. ET POUR LES SEUL SECTEUR Nsa À Nsf, SONT ADMIS :

2.6.1. Les aménagements, constructions et installations, les travaux de mise aux normes, nécessaire :

- à l'activité aéronautique ou la sécurité aérienne pour le seul secteur Nsa ;
- à l'exploitation des équipements publics et/ou d'intérêt collectif pour les seuls secteurs Nsb et Nsc ;
- au suivi post exploitation et de réhabilitation environnementale pour le seul secteur Nsd ;
- aux activités permettant une production d'énergie propre pour le seul secteur Nsd ;
- aux activités permettant l'alimentation en eau potable pour le seul secteur Nse ;
- aux activités liées à la recherche, à la mer, à l'environnement et au patrimoine pour le seul secteur Nsf.

2.7. NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.6. ET POUR LE SEUL SECTEUR Nr, SONT SEULS ADMIS :

2.7.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestières dans les conditions du 2.7.3.

2.7.2. La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment détruit par sinistre, dès lors qu'il était régulièrement édifié et qu'il ne soit pas à l'état de ruine depuis plus de 10 ans à la date d'approbation du PLU.

2.7.3. Conformément à l'article R.146-2, ne sont admis qu'après enquête publique les aménagements légers suivants, à condition 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 remarquables (L.146-6 du code de l'urbanisme) :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les chemi-nements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore 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 aménagements prévus doivent être conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la préven-tion 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 les aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Les aménagements prévus doivent être conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques dès lors qu'il ne sont pas à l'état de ruine depuis plus de 10 ans à la date d'approbation du PLU ;
- À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et à condition qu'ils soient conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel :
  - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m2 de surface de plancher ;
  - Dans les zones de pêche, de cultures marines, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les aménagements et constructions exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti recon-nus par un classement au titre de la loi du 13 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.

2.7.4. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien du réseau hydraulique et des zones humides ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique, d'un site ou des milieux naturels remarquables ;
- ou à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégrité des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires.
- et à des aménagements liés à la restauration des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.

2.7.5. La rénovation et la réhabilitation des éléments architecturaux de patrimoine repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme (cabanes à vigne, abri berger, tour de garde…).

2.7.6. Les tunnels et les châssis doivent faire l'objet d'une parfaite intégration paysagère et être à localisés à proximité des bâtiments d'exploitation.

2.7.7. 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.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

2.8. NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.7. ET EN SUS DE L'ARTICLE 2.8. ET POUR LE SEUL SECTEUR NMr, SONT SEULS ADMIS :

2.8.1. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la prévention et à la protection des risques liés aux phénomènes de submersion marine et d'érosion littorale.

2.8.2. Conformément à l'article R.146-2, ne sont admis qu'après enquête publique les aménagements légers suivants, à condition 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 remarquables (L.146-6 du code de l'urbanisme) :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les chemi-nements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore 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 aménagements prévus doivent être conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel ;
- Dans les zones de pêche, de cultures marines, de conchyliculture et de saliculture, les aménagements et constructions exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones aux conditions cumulatives suivantes :
  - que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques et à l'exclusion de toute forme d'hébergement ;
  - qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;
  - et qu'ils soient conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti recon-nus par un classement au titre de la loi du 13 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.

2.8.3. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques, des travaux nécessaires à l'entretien du réseau hydraulique et des zones humides ou à des travaux nécessaires à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique, d'un site ou des milieux naturels remarquables ;
- et à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégrité des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires.

2.8.4. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements et les constructions liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

2.9. NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.8. ET <u>POUR LE SEUL SECTEUR Nm</u> SONT SEULS ADMIS :

2.9.1. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements et les constructions liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Zone N

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE N3.
ACCÈS ET VOIRIE

Définition accès :
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

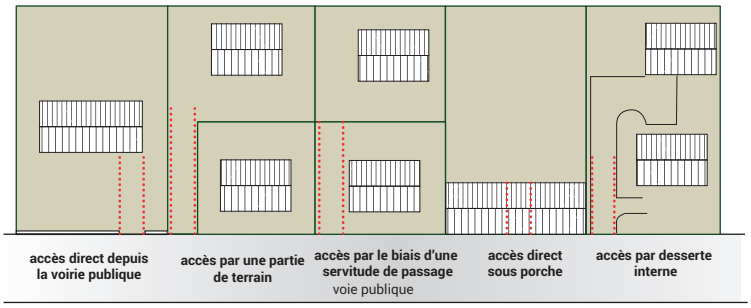


figure 1

3.1. PRINCIPES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. ACCÈS

3.2.1. Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2.2. L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

3.2.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Par ailleurs, le nombre d'accès est limité à un par voie.

3.2.5. Les aménagements, les extensions de moins de 20 m² d'emprise au sol des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article sont toutefois admis.

3.2.6. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

3.3. VOIRIE

3.3.1. Les voiries de desserte, qu'elles soient privées ou publiques, existantes ou à créer, doivent être adaptées à l'opération quant à leur tracé, leur largeur et leur structure. Elles doivent être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ou privée. Elles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

3.3.2. Les voiries doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements sur les voies adjacentes.

ARTICLE N4.
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire et qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

4.1.2. Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. EAUX USÉES DOMESTIQUES

4.2.1.1. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.

4.2.1.2. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4.2.1.3. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.1.4. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

4.2.2. EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

4.2.2.1. Les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public d'assainissement compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement pourra être imposée suivant les caractéristiques des eaux rejetées).

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.

4.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.

4.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. La mise en oeuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sera privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

4.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

4.3.5. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC, …)

4.4.1. Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE N5.
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1.1. Non réglementé.

ARTICLE N6.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. DÉFINITIONS

Le terme « alignement », au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine. Ainsi, les limites de voies privées existantes avant la réalisation des travaux de construction et les limites de voies projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble sont assimilées aux voies publiques ;
- et la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue de l'élargissement d'un carrefour ou d'une voirie.

La voie principale s'entend dans le présent PLU comme celle qui supporte la circulation la plus importante.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N, À L'EXCEPTION DES SECTEURS Nh, Nhc, Ns, Nt, Nm ET Nmr

6.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être réalisées au minimum à 20,00 mètres de l'alignement de la voie principale publique et privée existantes, à modifier ou à créer ou des limites qui s'y substituent (cf. **figure 2**).

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

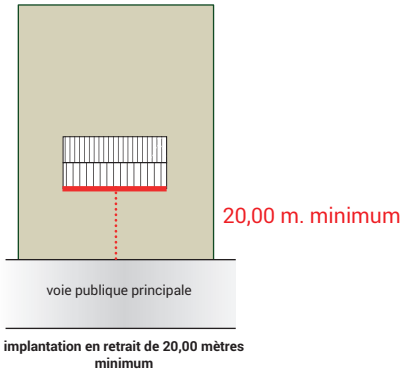


figure 2

6.2.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- en fonction des constructions existantes, afin de rester cohérent avec l'environnement paysager ou urbain ;
- ou lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
- ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées (un enrochement, un câble, passage ou accès, arbres, …) ;
- ou, lorsque cela le permet, d'améliorer les conditions de sécurité routière (piétonne ou automobile) ;
- ou en cas de rénovation, de changement d'affectation ou de destination de bâti existant ;
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions, les rénovations, les changements de destination sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.

6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Nhc

6.3.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être réalisées au minimum à 4,00 mètres de l'alignement de la voie principale publique et privées existante, à modifier ou à créer.

6.3.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- en fonction des constructions existantes, afin de rester cohérent avec l'environnement paysager ou urbain ;
- ou lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
- ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées (un enrochement, un câble, passage ou accès, arbres, …) ;
- ou, lorsque cela le permet, d'améliorer les conditions de sécurité routière (piétonne ou automobile) ;
- ou en cas de rénovation, de changement d'affectation ou de destination de bâti existant ;
- ou pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions, les rénovations, les changements de destination sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.

6.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Nl

6.4.1. Les constructions ou installations nouvelles et/ou les extensions autorisées doivent être réalisées au minimum à 20,00 mètres de l'alignement de la voie principale publique et privée existante, à modifier ou à créer.

6.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS Nh, Ns, Nt, Nm ET Nmr

6.5.1. Non réglementé.

6.6. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

6.6.1. Non réglementé.

ARTICLE N7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS APPLICABLES

7.1.1. Les constructions et installations à destination de logements autorisés sur la zone N (à l'exception des secteurs Nl) doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives (cf. **figure 3**) ;
- soit en retrait. Dans ce cas, les constructions doivent être édifiées avec un recul tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation, mesurée au point le plus haut de la construction (D=H/2). (cf. **figure 3**).

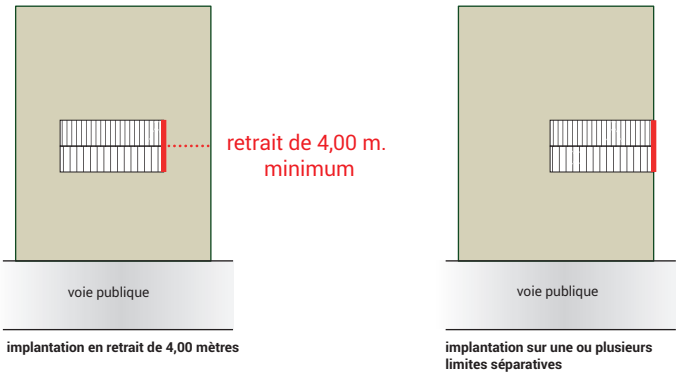


figure 3

7.1.2. Les constructions et installations autorisés **sur le seul secteur Nl** devront être édifiées :

- avec un retrait minimum de 4,00 mètres.

7.1.3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque la limite séparative est constituée d'un fossé indiqué sur le plan des informations et des obligations diverses annexé au PLU, une implantation à 1,50 mètres minimum (en cas de fossé secondaire) et à 2,00 mètres minimum (en cas de fossé primaire), à compter du bord du fossé est demandée. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite ;
- lorsque la limite séparative est constituée d'un élément remarquable inventorié au titre du patrimoine remarquable conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme ;
- ou lorsqu'une distance supérieure est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- ou en cas de rénovation, de changement d'affectation ou de destination de bâti existant ;
- ou pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions, les rénovations, les changements de destination sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

7.2. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

7.2.1. Non réglementé.

ARTICLE N8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Non réglementé.

ARTICLE N9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. DÉFINITIONS

9.1.1. Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol : elle correspond à la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur un terrain : elle correspond à la « projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » (cf. **figure 4**).

9.1.2. La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

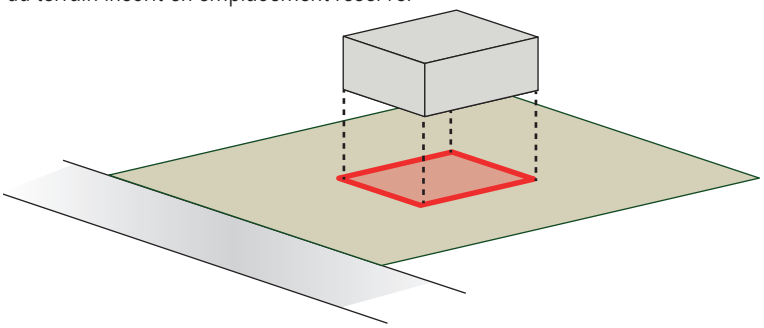


figure 4

9.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N, À L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS Nl ET Nhc

9.2.1. **Non réglementé**.

9.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Nl

9.3.1. **L'emprise au sol est fixée à 15% de la superficie du terrain maximum**.

9.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Nhc

9.4.1. **L'emprise au sol maximum est fixée à 10% de la superficie du terrain lorsque l'unité foncière n'est pas occupée par une construction principale à usage d'habitation.** Dans le cas contraire, seule une extension limitée à 30 m² de surface plancher au total est autorisée dans les conditions prévues à l'article 2.3.

Zone N

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE N10.
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

10.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point haut de la construction (cf. **figure 5**) :
  - à l'égout de toiture pour les toitures à pente ;
  - à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse, dans les conditions définies à l'article N.11.

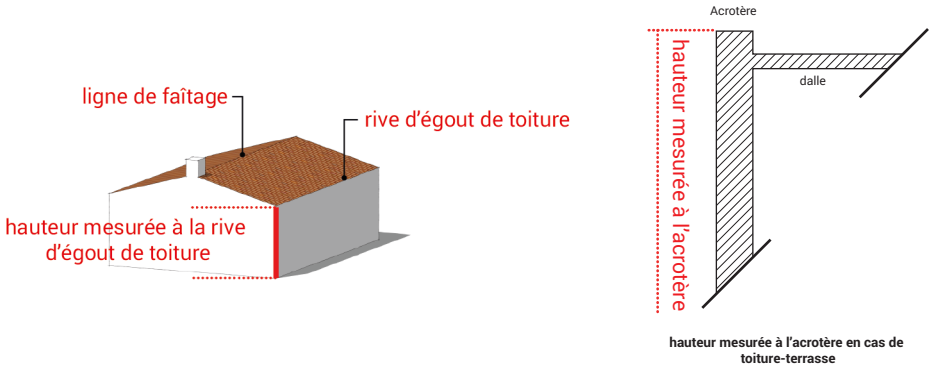


figure 5

10.1.2. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édicules techniques suivants :

- les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses les garde-corps, édicules d'accès, cheminées, dispositifs d'aération et de climatisation.

10.1.3. Dans le cas de terrain en pente, les façades des constructions sont divisées en sections de 20,00 mètres maximum. La hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel de l'implantation du bâti. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 20,00 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade (cf. **figure 6**).

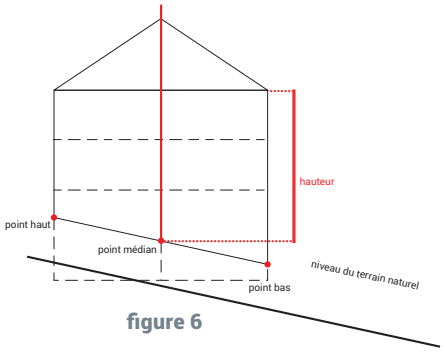


figure 6

10.1.4. Le dépassement des hauteurs réglementées pourra être autorisé en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments existants ayant déjà atteint la hauteur maximale à l'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm, conformément à l'article R.152-8 du Code de l'Urbanisme.
Nonobstant, en cas de rehausse sur des bâtiments ayant une corniche, cette dernière devra être conservée avec des proportions convenables et garder un style mouluré à l'ancienne.

10.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N, À <u>L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS Nh, Nhc, Nt, Nm ET Nmr</u>

10.2.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée **à 3,20 mètres à l'égout de toiture.**

10.2.2. Toutefois, le dépassement des hauteurs précitées peut être autorisé en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du

présent document.

10.2.3. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS Nl ET Ns

10.3.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :

- **4,00 mètres à l'égout de toiture** ;
- **4,00 mètres à l'acrotère**.

10.3.2. Toutefois, le dépassement des hauteurs précitées peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

10.3.3. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS Nh ET Nhc

10.4.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles **est limitée à 3,20 mètres à l'égout de toiture**.

10.4.2. Toutefois, le dépassement des hauteurs précitées peut être autorisé en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

10.4.3. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS Nt, Nm ET Nmr

10.5.1 Non réglementé.

10.6. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

10.6.1. Non réglementé.

ARTICLE N11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1.1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

11.1.2. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité

patrimoniale d'ensemble.

11.1.3. L'aspect extérieur des constructions et de leurs abords doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier des ensembles bâtis homogènes dans lesquels elles se situent ainsi que des spécificités des constructions et des éléments de paysages avoisinants.

11.1.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

11.1.5. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.

11.1.6. Les dispositions de l'article N11 ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.2. ASPECT GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

11.2.1. VOLUMES

11.2.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

11.2.1.2. Toute construction et installation nouvelle doit respecter la simplicité et la sobriété.

11.2.1.3. La largeur maximale des pignons simples est fixée à 9,00 mètres par volume. En cas de pignon en décroché, cette règle de largeur maximale sera également imposée (cf. **figure 7**). Le recouvrement des volumes ne doit pas être inférieur au 1/4 de chacun d'eux.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- ou en cas de changement de destination, d'affectation, de rénovation de bâti existant ;
- ou pour les commerces, hôtels et activités artisanales.

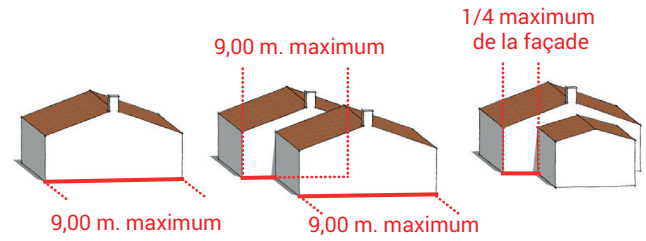


figure 7

11.2.1.5. En cas de partie de construction en décroché par rapport au corps du bâtiment principal, la différence entre les deux parties ne doit pas être inférieure à 1,00 mètre (cf. **figure 8**).

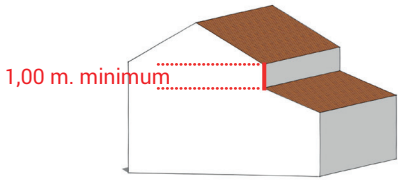


figure 8

11.2.1.6. Les toitures terrasse doivent être intégrées dans le volume général du bâtiment.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.2.1.8. Pour les bâtiments annexes à usage d'habitation, accolés ou non corps de bâtiment principal, tels que les garages et les annexes, doivent se distinguer par une hauteur maximale de 3,20 m à la rive d'égout. En outre, ils doivent être de taille limitée et de plain-pied.

11.2.2. MURS ET FAÇADES

11.2.2.1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings, bois,…) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble existant.

11.2.2.2. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

11.2.2.3. Pour les volumes bâtis, les murs doivent être enduits uniformément et peints en teinte de couleur blanche sauf :
- certains éléments ponctuels tels que soubassements (dans la limite de 50 cm maximum de hauteur) ou encadrements (obligatoirement compris entre 15 à 20 cm de large) qui pourront être marqués par une sur-épaisseur et être peints d'une couleur différente ;
- quelques façades, pignons ou éléments ponctuels qui pourront être revêtus de pierres de pays (schiste ocre).

11.2.2.4. Les murs en pierre de Pays sont autorisés pour les petits volumes et annexes (les pierres d'autres natures sont interdites et a fortiori les imitations de pierre).
Cependant une utilisation plus importante pourra être envisagée en fonction de la séquence de rue.

11.2.2.5. Pour un usage particulier, les bannes et stores bannes ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique et doivent être intégrés dans la composition de la façade.

11.2.2.6. Les linteaux d'ouverture peuvent être habillés en pierre de Pays. Ils devront respecter l'architecture locale.

11.2.2.7. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.2.3. OUVERTURES ET MENUISERIES EXTÉRIEURES

A°- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.2.3.1. Le percement d'ouverture dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

11.2.3.2. Les linteaux doivent être alignés entre eux pour chaque façade.

11.2.3.3. Le type d'ouvertures en «œil de bœuf» est proscrit. Les ouvertures en arc délardé sont proscrites à l'étage.

11.2.3.4. La hauteur maximum entre l'égout de toiture et le haut du linteau doit être comprise entre :
- 0,20 et 0,80 mètre en l'absence de corniche ;
- 0,20 et 0,90 mètre quand il y a corniche.

11.2.3.5. L'utilisation de briques de verre est interdite.

11.2.3.6. Les appuis de fenêtre ne doivent pas être débordants sauf s'ils sont moulurés à l'ancienne.

11.2.3.7. Les tableaux d'ouvertures ne doivent pas avoir de profondeur maçonnée inférieure à 15 cm.

11.2.3.8. L'utilisation de la couleur noire est interdite pour les ouvertures.

11.2.3.9. Les ouvertures de style «chien assis» sont autorisés sur les bâtiments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

11.2.3.10. Les ouvertures et les lucarnes sont interdites sur les rampants de toitures sauf si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Elles seront intégrées dans l'épaisseur du toit.

11.2.3.11. Les ouvertures et les lucarnes sont interdites sur les rampants de toitures sauf si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Dans ce cas, elles doivent être intégrées dans l'épaisseur du toit.

11.2.3.12. La conception des portes de garage doit être en lames verticales.

11.2.3.13. Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

B°- CAS DES OUVERTURES VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

LES OUVERTURES SUR FAÇADE :

11.2.3.14. Pour tout projet, sur les pans visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale (cf. **figure 9**) à l'exception des portes de garage. Les ouvertures doivent être alignés au niveau des linteaux dans une perspective horizontale.

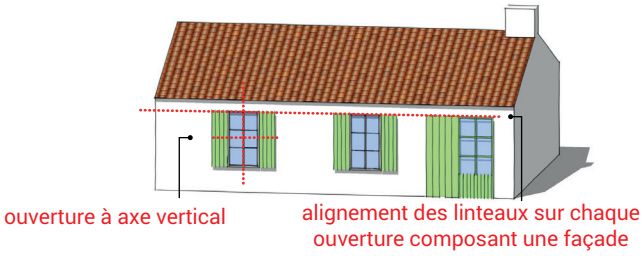


figure 9

11.2.3.15. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales dans une proportion comprise entre 3/2 et 2/1, les carreaux plus hauts que larges.

11.2.3.16. Les ouvertures doivent être principalement situées sur les façades. Pour les façades du bâtiment principal sur voie publique, 1 ouverture minimum est obligatoire.

11.2.3.17. Depuis la voirie ouverte à la circulation publique, les ouvertures sont composées de «petits bois». Elles doivent présenter un maximum de quatre carreaux verticaux par vantail pour les fenêtres et de six carreaux verticaux par vantail pour les portes et portes-fenêtre avec un panneau bas de 40 cm minimum, à l'exception des ouvertures de type ateliers vitrés.

11.2.3.18. En cas d'ouverture style atelier vitré, cette dernière doit obligatoirement être accolé à une porte (les trumeaux sont interdits). (cf. **figure 10**)

figure 10

11.2.3.19. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux avec les autres ouvertures du même volume.

LES OUVERTURES SUR PIGNON :

11.2.3.20. Les murs pignons peuvent être aveugles ou non.

11.2.3.21. Les ouvertures en pignon doivent être limitées en nombre et en dimension. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales dans une proportion comprise entre 3/2 et 2/1. Les fenêtres en pignon doivent

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

être suffisamment désaxées par rapport à l'axe du faîtage. En cas d'étage, deux fenêtres maximum par pignon de l'étage sont acceptées, à condition que leur taille respective soit différenciée. Elle devra, elle aussi, être correctement désaxée par rapport au faîtage et d'une taille limitée et proportionnée. Une porte desservant un escalier extérieur ou une terrasse sera également autorisée.

11.2.3.22. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux avec les autres ouvertures du même volume.

C°- CAS DES OUVERTURES NON VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

11.2.3.23. Le percement d'ouverture sur une façade ou sur un pignon doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

11.2.3.24. Les baies de grande largeur sont autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées. Elles doivent, par ailleurs, avoir un alignement horizontal au niveau des linteaux.

11.2.3.25. Si les baies de grande largeur ne sont pas rattachées au sol ou accolées à une porte, celles-ci sont limitées à une par bâtiment.

D°- MENUISERIES EXTÉRIEURES

11.2.3.26. Seuls les volets pleins et battants sont admis. Ils ne doivent pas comporter d'écharpe en Z mais être peints en tenant compte des couleurs utilisées dans la séquence de rue où s'inscrit le projet (l'utilisation du blanc, du noir, de teintes brillantes ou réfléchissantes et du bois aspect brut est interdit pour les volets) (cf. **figure 11**).

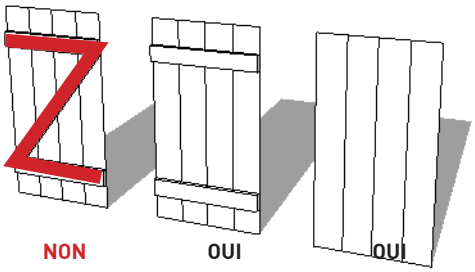


figure 11

11.2.3.27. Les pentures et les ferrures doivent avoir la même couleur que celle employée pour les volets.

11.2.3.28. L'emploi de volets roulants est proscrit à l'extérieur de la construction. Toutefois, l'emploi de volets roulants peut être accepté si les coffrets sont invisibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Le cas échéant, les ouvertures comportant des volants roulants doivent, elles aussi, obligatoirement être munies de volants pleins et battants.

11.3. TOITURES - COUVERTURES - ÉLÉMENTS DE TOITURE

11.3.1. TOITURES- COUVERTURES

11.3.1.1. Toutes les toitures des constructions et installations nouvelles doivent avoir un faîtage parallèle au plus grand côté de chaque volume de toiture.
Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- pour les petits volumes de transition ou de jonction,
- ou pour les parcelles dont la largeur est inférieure à 9,00 m ,
- ou en cas de changement de destination, d'affectation, de rénovation de bâti existant.

11.3.1.2. Les toitures à pente doivent être comprises entre 28 et 35%.
Cette prescription ne s'impose pas :

- pour les reconstructions dans un volume identique,
- ou en cas d'agrandissement de constructions réalisées initialement à plus forte ou plus faible pente sans dépasser l'existant,
- ou pour les bâtiments à usage commercial ou artisanal.

11.3.1.3. Le faîtage de l'étage doit être parallèle au faîtage dominant du bâtiment (cf. **figure 12**).

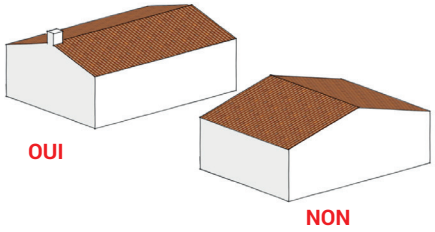


figure 12

11.3.1.4. Tout débord de toiture sur les pignons (pignon-couvert) est proscrit (cf. **figure 13**).

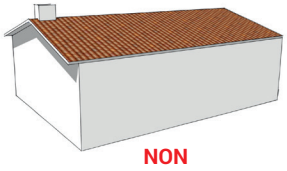


figure 13

11.3.1.5. Sur les murs de façade, seuls les débords de tuiles («agoyeaux») et les corniches moulurées à l'ancienne sont acceptés.

11.3.1.6. La couverture doit obligatoirement commencer par une tuile de courant à partir des pignons (cf. **figure 14**) correspondant au style architectural de l'île.

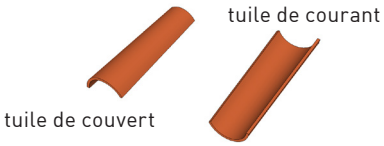


figure 14

11.3.1.7. Les couvertures doivent être réalisées en tuile de terre cuite demi-ronde de type canal avec des tons clairs et mêlés à l'exclusion de toute teinte brune ou sombre, permettant de réaliser des «agoyeaux» traditionnels à l'architecture de l'île. Sauf :

- en cas de reconstruction, dans un volume identique,
- ou d'agrandissement de constructions réalisées à l'origine en ardoises ou en tuiles mécaniques,
- et pour les bâtiments spécifiés aux articles N.11.5 et N.11.9.

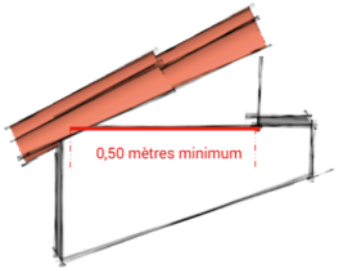
11.3.1.8. Les tuiles mécaniques de types méridionales ou similaires sont proscrites. En outre, les tuiles employées sur les toitures doivent être impérativement pigeonnées sur les parties visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.3.1.9. Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour des projets de faible largeur, inférieure à 5,00 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments déjà existants ou en cas de rénovation, changement d'affection, de destination ou de sinistre.

11.3.1.10. En cas de toiture-terrasse, il est demandé à ce qu'elles soient bien intégrées dans l'architecture du bâtiment. Pour les volumes situés en bordure de voie publique, l'acrotère doit être de 0,50 mètre de large minimum et être

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

couvert par des tuiles pigeonnées respectant la pente de 28 à 35% avec un rampant donnant vers l'extérieur de la toiture-terrasse (cf. **figure 15**) ou avec des matériaux d'aspect et de teinte type fer forgé (sans toutefois être pleins).



pente entre 28% et 35% avec 2 rangées de tuiles minimum

figure 15

11.3.1.11. Les croupes ne sont autorisées que si elles sont justifiées par des raisons techniques ou d'alignement par rapport à la voie et liées à l'écoulement des eaux pluviales ou par nécessité de préserver l'unité architecturale de la construction dans le cas d'une intervention sur une construction existante dont la toiture se caractérise par la présence d'une ou plusieurs croupes.

11.3.1.12. Les noues ne sont autorisées que si elles sont justifiées par des raisons techniques. Elles doivent être limitées en nombre.

11.3.1.13. L'utilisation de gouttière est interdite sur les façades situées côté rue.

11.3.1.14. Les dalles nantaises sont proscrites sur voie.

11.3.1.15. L'axe de la rive d'égout de toiture sur les murs de façade en bordure de voie doit respecter le principe d'horizontalité (cf. **figure 16**).

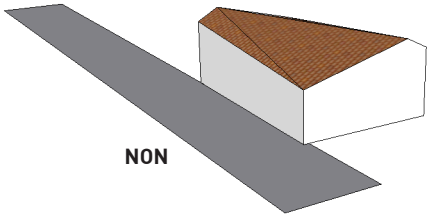


figure 16

11.3.1.16. Toutefois, une dérogation aux règles précédentes pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- les extensions mesurées (accolées au bâtiment principal) pourront être réalisées en respectant la même ligne de faîtage ;
- ou en cas de reconstruction, dans un volume identique, ou d'agrandissement de constructions réalisées à l'origine en ardoises ou en tuiles mécaniques ou pour les bâtiments initialement à plus faible pente, ou plus forte pente ;
- ou pour des raisons architecturales et urbaines, la réalisation du faîtage ou la ligne d'égout de toiture parallèlement à la voie, ou dans la séquence de voie pourra être imposée ou autorisée.
- ou lorsque la construction jouxte un élément inventorié comme patrimoine remarquable au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

11.3.2. CHEMINÉES

11.3.2.1. Les souches de cheminées doivent obligatoirement être rattachées au faîtage de l'habitation, être rectangulaires et non massives (cf. **figure 17**). Leur enduit doit être identique à celui employé pour les façades de la maison

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

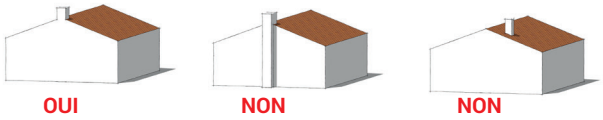


figure 17

11.3.2.2. Leur implantation en pignon est recommandée. Dans ce cas, ni la souche, ni le conduit ne doivent former de saillie par rapport au pignon (cf. **figure 17**).

11.3.2.3. Tout couronnement industriel en béton est proscrit.

11.3.2.4. Dans le cas de cheminées à destination de petits volumes (patio, préau, …), des règles différentes peuvent être acceptées sous condition qu'elles soient motivées dans le cadre d'une composition architecturale. Ainsi, les souches de cheminée doivent être intégrées sur les rampants de toiture.

11.4. PRÉAUX

Préau : élément de liaison d'un édifice avec l'extérieur, en général couvert et ouvert sur au moins un des côtés

11.4.1. Les préaux doivent être réalisés avec simplicité et sobriété. Ils devront ainsi être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale ou, à défaut, en pierre de pays.

11.4.2. La dimension des préaux doit être de taille mesurée vis-à-vis de la construction principale, sans dépasser la hauteur du volume principal. La hauteur des préaux est limitée à 3,20 m à la rive d'égout (cf. garage).

11.4.3. La toiture du préau doit être soutenue par des murs ou poteaux réalisés en maçonnerie. Les poteaux peuvent éventuellement être en bois peints, la façade arrière et l'un des murs pignon minimum doivent être fermés : murs plein ou avec une ouverture (fenêtre ou porte).

11.4.4. Le coté ouvert ne doit pas présenter de ferme apparente.

11.4.5. Les jambettes (nommées également « jambes de force ») sont interdites.

11.4.6. La dimension des préaux doit être de taille mesurée vis-à-vis de la construction principale.

11.4.7. En cas d'ouverture en pignon, tout percement doit respecter les dimensions traditionnelles, plus hautes que larges en évitant la mise en œuvre d'ouverture de type meurtrière (très étroite).

11.4.8. Un retour maçonné de 50 cm minimum est imposé en façade à l'exception des constructions dont le côté est accolé à un autre volume existant ou à créer.

11.4.9. Les retours de pignon ouverts doivent avoir le linteau ou la poutre de niveau.

11.5. VÉRANDAS ET ATELIERS

11.5.1. VÉRANDAS

11.5.1.1. Les vérandas sont autorisées que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.5.1.2. Les vérandas :

- doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement architectural,
- et ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée ou de plain-pied ;
- et doivent obligatoirement être implantés dans la continuité (accolés) de la construction principale existante ou à créer.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.5.2. ATELIERS

11.5.2.1. Les ateliers :
- doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement architectural,
- et ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée et de plain-pied ;
- et doivent obligatoirement être implantés dans la continuité (accolés) de la construction principale existante ou à créer

11.5.2.2. Les ateliers peuvent être indépendamment implantés en limites séparatives dans les conditions suivantes :
- le mur de limite doit être maçonné en enduit peint d'aspect couleur blanche ou en pierre de pays ;
- et le rampant de toiture donnant sur le terrain voisin doit respecter le code civil.

11.5.2.3. Si une porte est placée en façade d'un atelier vitré, les éléments vitrés doivent être accolés à celle-ci (cf. **figure 10**).

11.5.2..4. Des éléments verticaux maçonnés ou en bois peints ou en fer en T doivent rythmer l'organisation des panneaux constitutifs.

11.5.2.5. Les pentes de toitures des vérandas accolées à un bâtiment existant pourront déroger à la règle des pentes de toitures (11.3.2.).

11.7. ABRIS DE JARDIN

11.7.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

11.7.1.1. Les abris de jardin, sont limités à une surface de 12 m² maximum d'emprise au sol, dans la limite d'un seul abri par unité foncière bâtie.

11.7.1.2. Les abris de jardin doivent être indépendants (non contigus) des bâtiments et s'intégrer dans le site dans lequel ils s'implantent.

11.7.1.3. Les abris de jardin doivent présenter une simplicité de forme et être installés de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Il sera demandé à ce que ceux-ci soient préférentiellement localisés en fond de parcelle.

11.7.1.4. La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres à l'égout de toiture.

11.7.2. MATÉRIAUX ET ASPECTS

11.7.2.1. La conception des abris de jardin doit s'inspirer de plusieurs modèles :
- en maçonnerie traditionnelle de pierres sèches. Ils doivent alors être couverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ;
- ou en parpaings enduits en harmonie avec la construction principale. Ils doivent également être couverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ;
- ou en construction bois, les abris doivent être recouverts en tuiles de même type que celles prescrites pour les habitations ou de type shingle. On utilisera alors des techniques de bardage en planches organisées verticalement ou horizontalement pouvant être soit peintes (blanc, vert, …), soit teintées de couleurs sombres.

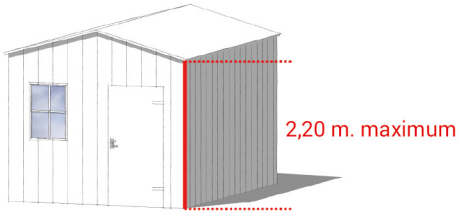


figure 18

11.7.2.2. La toiture ne doit pas être débordante de plus de 13 cm.

11.7.2.3. Tout débord de charpente, en pignon ou en façade, est proscrit.

11.7.2.4. Le faîtage doit être dans le sens de la plus grande longueur.

11.7.2.5. L'abri ne comportera au maximum que 3 ouvertures. Ces ouvertures doivent être plus hautes que larges.

11.7.2.6. Dans tous les cas cités ci-dessus, il pourra être admis en couverture l'utilisation partielle ou totale de dispositifs de type capteurs solaires dans la mesure où la conception de l'ensemble restera harmonieuse.

11.7.2.7. Tous les abris de jardin de type «chalet», ainsi que les abris métalliques ou en béton sont proscrits.

11.8. CLÔTURES ET PORTAILS

11.8.1. En bordure de voie, les clôtures doivent être minérales ou végétales et étudiées en fonction de l'espace environnant (cf. **annexe n°6.2**).

11.8.2. Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'harmoniser avec l'environnement naturel et bâti. Les piliers de portails doivent être maçonnés avec les mêmes matériaux et le même soin que la construction principale et/ou le mur de clôture.

11.8.3. Depuis l'espace public, les clôtures visibles en panneaux de ciments, en panneaux de bois, ou de type bâche sont proscrites. Les ganivelles sont proscrites en front de voie ouverte à la circulation publique.

11.8.4. La hauteur maximale des (clôtures, piliers et portail) ne doit pas excéder :

- 1,40 mètres maximum sur rue (elle sera cependant étudiée en fonction de l'espace environnant, et des hauteurs voisines) ;
- 1,80 mètres entre voisins dans le cas de clôtures minérales. Cette hauteur maximale est calculée à la verticale du projet vis-à-vis du terrain naturel. En cas de terrain en pente, le mur de clôture devra respecter ces hauteurs et donc avoir plusieurs décrochés. Ces décrochés devront être liés par des pans coupés (cf. **figure 19**) ;
- en cas de retour sur voie ouverte à la circulation, les murs de clôtures devront se poursuivre en retour des limites séparatives sur une longueur comprise entre 3,00 et 5,00 mètres (cf. **figure 19**).

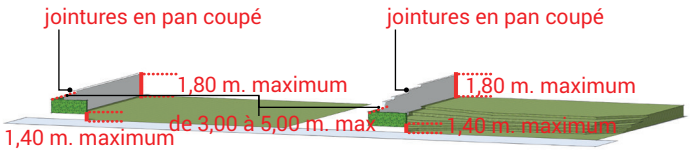


figure 19

- toutefois en agglomération, des hauteurs supérieures ou inférieures pourront être autorisées ou imposées en fonction de l'urbanisation environnante.

11.8.5. En cas de clôtures végétales avec un mur-bahut, la hauteur maximale du mur-bahut ne doit pas excéder :

- 0,60 mètre maximum sur rue (elle sera étudiée en fonction de l'espace environnant et des hauteurs voisines) ;

11.8.6. Les clôtures doivent être uniformément enduites et peintes en blanc, ou réalisées en pierre de pays.

11.8.7. En bordure de voie, les clôtures grillagées et les clôtures en brande sont proscrites à l'alignement. Elles pourront cependant être acceptées à l'intérieur de la propriété si une haie vive constitue la clôture en bordure de voie.

11.8.8. Les clôtures maçonnées lorsqu'elles sont autorisées, doivent se terminer en forme arrondie (finition de type enduit) ou en pierre plate de Pays. La finition en tuile ne peut être acceptée que dans le cadre de murets en double renformi.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.8.9. Les portails doivent être simples, réalisés en bois ou aspect bois, constitués de lames verticales.

11.9. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.9.1. D'une façon générale, l'installation de ce type d'équipements est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

11.9.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

11.9.3. Les locaux et installations techniques listés ci-après doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant :

- les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs ;
- les climatiseurs devront être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement. Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue ;
- Les citernes de fuel ne doivent pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

11.9.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) :

- les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout, et les rives si typiques à l'île d'Yeu (agoyeaux). La sur-imposition de toiture est interdite ;
- les éléments placés sur la façade devront impérativement être non visibles depuis le domaine public.
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque (panneaux, tuiles, chauffe-eau, chauffages solaires ...) ou tout autre type de matériaux ou équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragé à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction. Aucun dispositif de production d'énergie solaire posé sur les rampants de toiture orientés sur une voie publique ne sera autorisé à moins de 40 mètres de la dite voie.
- éléments thermodynamiques (pompes à chaleur et chauffe-eau thermo-dynamiques).

11.9.5. Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) :

- les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout, et les rives si typiques à l'île d'Yeu (agoyeaux). La sur-imposition de toiture est interdite.
- tous les dispositifs de collecte des eaux pluviales. Le cas échéant, ils devront s'intégrer à la toiture par des chéneaux encastrés ou génoises en référence à l'architecture locale. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les pans de murs non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;
- l'utilisation de gouttière sera interdite sur les façades situées côté rue
- les citernes de récupération d'eau ne doivent pas être installée de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être intégrés à la construction.

11.9.6. Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est fortement conseillé de mettre en place des dispositifs de récupération d'eaux pluviales enterrés.

ARTICLE N12.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

12.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

12.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'HABITATION

12.2.1. Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface plancher échue avec un maximum de 2 places par logement.

Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 60 m^2 de surface de plancher échue, pour une construction de 65 m^2 de surface de plancher, le calcul de la tranche échue impose la réalisation d'une seule place.

12.2.2. Le précédent alinéa n'est pas applicable pour les adjonctions, les extensions et les créations égales ou inférieures à 20 m^2 de surface de plancher.

12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE

12.2.1. Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires au projet.

12.2.1. Les aires de stationnement devront être disposées dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à condition de ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou privée.

12.4. AIRES DE LIVRAISON

12.4.1. Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.5. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À DESTINATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

12.5.1. Non réglementé

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

12.6. STATIONNEMENT DES CYCLES

12.6.1. Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum 2 m² pour 80 m² de surface plancher.

ARTICLE N13.
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

13.1.1. Nonobstant les dispositions du présent article, 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.

13.2. OBLIGATION DE PLANTER

13.2.1. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :

- en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain ;
- lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

13.2.2. Les constructions et installations nouvelles ainsi que les aires de services doivent être entourées d'un écran de végétalisation visant à en réduire l'impact visuel sur les paysages naturels. Cette disposition concerne également les dépôts de matériaux autorisés..

13.2.3. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

13.2.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et les arbustes devront être principalement d'essence locale.

13.3. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.3.2. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par la législation en vigueur.

13.4. ARBRES PONCTUELS, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET MASSIFS BOISÉS À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

13.4.1. Les éléments d'intérêt paysager localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

13.4.2. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès

lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

13.5. CÔNES DE VUE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

13.5.1. Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public.

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N14.
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1. Non réglementé

ARTICLE N15.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Les expressions architecturales doivent privilégier, dans la mesure du possible, la mise en oeuvre des cibles de performances énergétiques et environnementales concernant l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords ainsi que les principes de construction.

15.2. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

15.3. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et à ne pas présenter de nuisances.

15.4. Les dispositifs solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

15.5. La RT 2012, qui a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m^2 an) en moyenne, est applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs depuis le 1er janvier 2013.

ARTICLE N16.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

16.1. Non réglementé.

Titre 6

Glossaire

Liste des termes employés

A

abri de jardin
Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

accès
Lorsque le mot accès est employé pour un accès par voie carossable.

acrotère
Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

affouillement de sol
Enlèvement de localisé de matériau.

agoyeaux
Dernières tuiles en bas de pente d'une toiture.

alignement
L'alignement est la limite entre propriété et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.
L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

alignement d'arbres
Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

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 avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

appentis
Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

arbre
Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (f. Flore Française Forestière - Rameau).

arbre isolé
Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

arbre-tige
Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

arbuste
Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Liste des termes employés

arc délardé
élément architectural généralement en linteau ou haut de porte formant un arc dont la forme est amincie obliquement par-dessous.

attique
L'attique fait référence à l'étage attique qui est un étage placé au sommet d'un édifice avec des proportions inférieures à celles de l'étage inférieur (hauteur, retrait de façade).

auvent
Petite toiture en surplomb, en général à un seul plan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

B

baie
Ouverture dans un mur assurant les fonctions d'éclairement naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres.
L'ouverture à la française se fait vers l'intérieur de la maison.

balcon
Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

bardage
Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

barreaudage
Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

bâtiment
Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

bâtiment principal
Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ; bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

bâtiment protégé, élément particulier protégé
Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

bordure
Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

bosquet
Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané.

Liste des termes employés

C

changement de destination
Action consistant à donner une construction existante définie à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme une destination différente qu'elle avait jusqu'alors.

châssis de toiture
Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

chaussée
La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux)

chien-assis
Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

coefficient d'imperméabilisation
Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

coefficient d'occupation du sol (COS)
Le coefficient d'occupation de sols est le rapport entre la surface plancher de la construction et la surface du terrain sur lequel elle est édifiée. Ce rapport est exprimé en m2. Pour une même zone ou partie de zone urbaine ou à urbaniser, des coefficients différents peuvent être fixés suivants les catégories de destination des constructions définies à l'ante pénultième alinéa de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.
Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Pour le calcul du coefficient d'occupation des sols, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16 du code de l'urbanisme.
Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.
Le mode de calcul du coefficient d'occupation des sols est défini par les articles R.112-1, R.112-2 et R.123-10 du code de l'urbanisme et la circulaire n°90.80 du 12 novembre 1990.

En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble des zones où ont été fixés des coefficients d'occupation des sols, les droits à construire sur les terrains issus de division depuis moins de 10 ans s'apprécient au regard de la consommation totale de ces droits sur la parcelle d'origine. Lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayants droit ne peuvent réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation des sols au terrain considéré. Il en est de même en cas de division du terrain conformément aux articles L.112-5 et L.123-1-1 du code de l'urbanisme.

combles
Superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, volume compris entre le plancher haut et la toiture à double pente au moins d'un bâtiment ; étage supérieur d'un bâtiment, correspondant à ce volume coupé par

Liste des termes employés

le pan de toiture.

continuité
C'est l'implantation des ocnstructions sur les deux limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie.
Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contigues aux limites spéaratives qui coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

côte NGF
Le nivellement général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain, ainsi qu'en Corse, dont l'IGN a aujourd'hui la charge.

calcul des hauteurs par niveau
La réglementation fait souvent appel à la notion de gabarit des constructions afin de faciliter l'intégration architecturale des constructions.
La notion de «R» ou de niveaux «+1, +2, +3» permet de donner un cadre sans forcément être contraint par une hauteur à l'égout ou au faîtage et rester ainsi plus cohérents avec le bâti environnant.

clôture en brande
Il s'agit d'une clôture constituée de panneaux de bruyères sèches, coupées et assemblées, et servant d'écran visuel et fonctionnel.

construction
les constructions visées par le réglement sont celles défniies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

construction principale
C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant le même fonction.

corniche
Une corniche est un couronnement continu en saillie d'un élément ou d'une construction. La corniche est le plus souvent horizontale, mais peut être également en pente si elle se développe le long du rampant d'un fronton par exemple.

croupe
Partie du toit qui, côté du pignon, est triangulaire en un pan ou en deux pans dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

D

débords de toiture
Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

discontinuité
C'est l'implantation des constructions en dehors des limites séparatives latérales créant un front urbain aéré.

Liste des termes employés

E

égout du toit
Limite basse d'un plan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

emprise au sol
Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol : elle correspond à la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur un terrain : elle correspond à la «projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus»
Dans le cas ou un terrain est concerné par deux zones de coefficient d'emprise au sol différent, le calcul se fait au prorata de la surface de terrain présente dans chacune des zones.

emprise publique
Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.
La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des ocnstruction spar rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

équipements collectif d'intérêt général
Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- *des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagement au sol et en sous-sol) ;*
- *des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général) dans les domaines hospitaliers, sanitaires, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.*

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion publique ou privée.

espace libre
Il s'agit des espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automo-bile.

essences locales
Le territoire se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes.

exhaussement
Action de surélévation en opposition à l'affouillement.

extension
Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

extension mesurée
Elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et sa nature.
L'extension mesurée doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée à répétition entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension mesurée.

Liste des termes employés

F

façade
La façade correspond aux faces verticales situées au dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie. Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue.

faîtage
Le faîtage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

G

gardiennage (construction à usage de)
Il peut s'agir soit d'un local pour le personnel de gardiennage, soit d'un logement de fonction que l'activité de l'entreprise rend nécessaire.

grilles et grillages
Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

H

habitations légères de loisirs
Sont regardées comme habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. (articles R. 111-31 et suivants).

hauteur des constructions
Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du batiment défini à la rive d'égout de toiture, de l'acrotre ou du faitage.

I

installations classées
Elles sont soumise aux articles L.511 et suivants du Code de l'Environnement. elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

L

limite séparative
Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :
- *les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;*

Liste des termes employés

- *les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.*

linteau
Le linteau est un élément architectural qui sert à soutenir la maçonnerie ou les matériaux du mur au-dessus d'une baie, d'une porte, ou d'une fenêtre.

logement
Est considéré comme un logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets, d'un bloc cuisine ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté. Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

M

marge de recul (ou retrait)
La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.
Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

mur de façade
Paroi d'allure verticale, relativement épaisse. Dans un bâtiment, les murs désignent des parois porteuses. Cet ouvrage de maçonnerie sert à enclore un espace, à constituer les côtés d'une construction et à en supporter les étages.

mur de pignon
Le mur qui comporte le pignon est appelé « mur pignon » en opposition au « mur gouttereau » qui supporte le chéneau ou la gouttière qui aboutissait généralement au réservoir d'eau en arrière de bâtisse pour usage domestique et pour le jardin.

N

noue (en toiture)
Angle rentrant formé par l'intersection inclinée de deux pans de toiture.

O

opération d'ensemble
Il s'agit d'opérations d'aménagement d'ensemble soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements publics notamment.

ouverture de type meurtrière
Une ouverture étroite de type « meurtrière » est une ouverture sur façade d'une construction, ayant une dimension faible en terme de largeur par rapport à sa hauteur.

P

patio
Le patio désigne la cour intérieure d'une maison.

Liste des termes employés

pan
Pente d'une toiture.

pétitionnaire
Personne physique ou morale faisant la demande d'autorisation d'urbanisme.

penture
Une penture est une pièce de quincaillerie. Il s'agit d'un morceau de fer plat replié en rond à une extrémité de manière à y former un oeil destiné à recevoir le mamelond d'un gond. Elle est attachée sur la surface d'une porte ou d'un contrevent, de manière à la suspendre solidement et à la faire mouvoir, tout en la maintenant bien stable. Les pentures sont clouées ou boulonnées aux vantaux.

pignon
Le pignon désigne la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit.

place de stationnement
Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,30 m pour la largeur et de 4,50 m pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manoeuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.

plan des hauteurs
Plan présentant les hauteurs maximum à ne pas dépasser sur une zone donnée.

plateforme
La plateforme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

pleine terre
Espace libre perméable constitué de terre végétale sur une profondeur de 50 centimètres pour les espaces végétalisés et 200 centimètres pour les espaces plantés d'arbres en dessous du niveau du sol existant, seuls s'y trouvent éventuellement des réseaux à l'exclusion de toute construction.

préau
Le préau constitue soit un espace découvert au sein d'un élément bâti le délimitant, soit une partiee couverte d'une cour.

prospect
On appelle prospect l'espace situé entre tout point d'une construction et les limites séparatives ; sa distance est constituée par la mesure horizontale directe au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons inclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. En limite avec le domaine public, les éléments en saillies sont exclus du calcul.

R

rampe
Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier.

reconstruction, réhabilitation d'un bâtiment
Sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, peut également être autorisée.

résidences mobiles de loisirs
sont regardées comme résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation

Liste des termes employés

temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. (articles R. 111-33 et suivants).

résidence service
Structure hôtelière permettant les courts, moyens et longs séjours.

recul
Le recul est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie. Cette limite peut être :

- *l'axe de la voie ;*
- *l'alignement ;*
- *la limite parcellaire.*

réhabilitation
Apporter à un bâtiment le confort avec les normes d'aujourd'hui : emploi des techniques et les matériaux actuels (isolation, menuiseries, électricité, ...).

restauration
La restauration est le fait de redonner au bâtiment son caractère originel : emploi des matériaux d'origine selon les techniques de l'époque.

rez-de-chaussée
Partie d'une construction située au niveau du sol ou au-dessus de lui sans dépasser la valeur d'un demi-niveau.

S

saillie
Elle correspond à un débordement d'un élément de construction sur un fonds voisin, public ou privé.

soubassement
Base, partie inférieure d'une construction.

sous-sol
Partie d'une construction située au dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux 3/4 par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou à la configuration du sol.

structure hôtelière
Elle inclut notamment les hôtels, motels, pension de famille, résidences hôtelières ou résidence service, les résidence destinée aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants.

surface plancher
La réforme de la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011.
Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).
Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme entre en vigueur à compter du 1er mars 2012.
A compter de cette date, la «surface de plancher» sera l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

Liste des termes employés

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.
Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

T

tableau d'ouverture
Retour des jambages latéraux d'une ouverture, d'une baie : surface verticale de maçonnerie comprise entre le bâti dormant de la menuiserie et le nu du parement de la façade ; le tableau est en général perpendiculaire à la façade ; sinon il est en ébrasement.

terrain
Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

terrain naturel
Le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections de façades cohérentes, insérant le projet dans la topographie du lieu permettant une harmonie des volumes et de prendre leur pont médian pour calculer la hauteur.

terrain desservi
Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

terrain viabilisé
« L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés » (article L.332-15 du Code de l'Urbanisme).
Cette définition est renforcée par l'article L13-15 du Code de l'Expropriation qui stipule « La qualification de terrains à bâtir (...) est réservée aux terrains qui (...) sont (...) :

- *effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains(...) ;*
- *situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, (...).*

toit terrasse
Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge, ...), qu'elle soit ou non accessible.
Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers, ...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.

Liste des termes employés

U

unité foncière
Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

V

végétalisé
Voir espace végétalisé.

versant
Pente d'une toiture.

voie
Passage desservant plusieurs constructions. La notion de voie s'apprécie au regard de deux critères :

- *la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettra la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;*
- *la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.*

voies et emprises publiques
Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir de la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles de recul.

voie en impasse
Petite rue sans issue.

Z

zone non aedificandi
Zone où tous les types de constructions, y compris les extensions, sont interdits.

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.