

**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-

## Zone UL

### Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- 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.

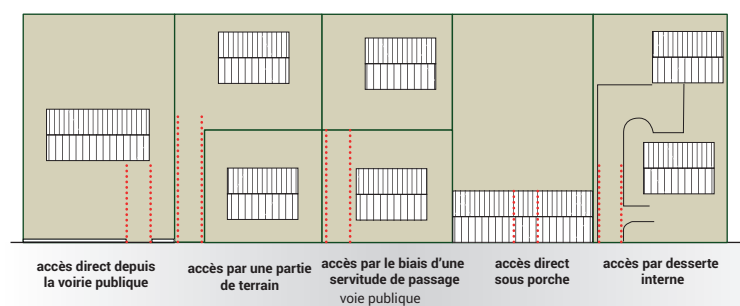


figure 1

#### 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.

## Zone UL

## 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 créée en vue de l'élargissement d'un carrefour ou d'une voirie.

## Zone UL

## 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**).

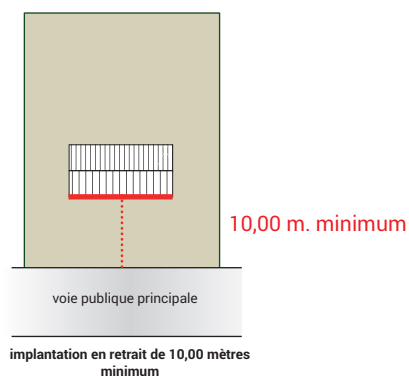


figure 2

**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, ...).

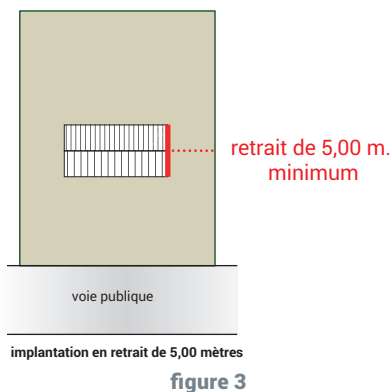
**6.5. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

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



### 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.

## Zone UL

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

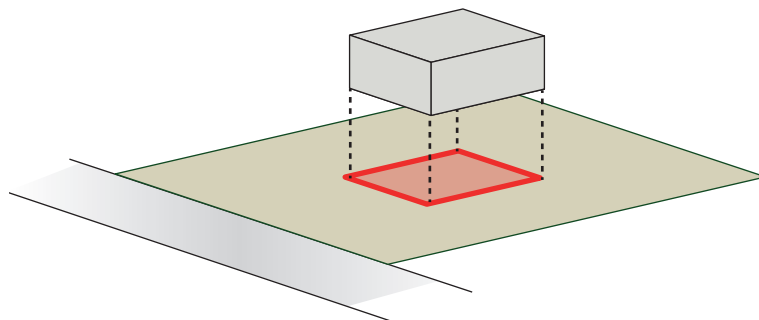


figure 4

## 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.

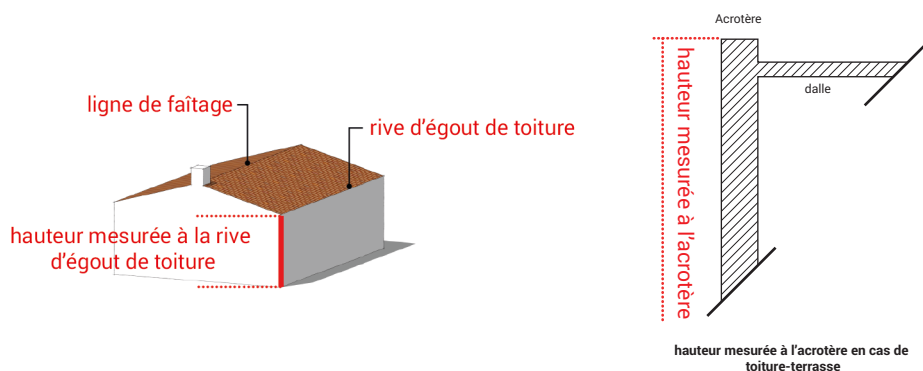


figure 5

- 10.1.2. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édifices 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, édifices 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**).

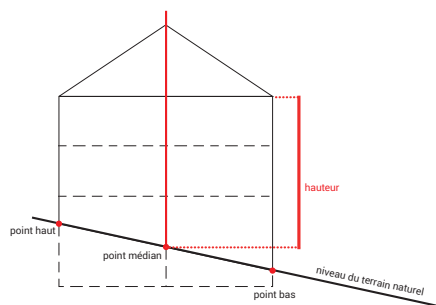


figure 6

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, ...).

## Zone UL

## 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**).

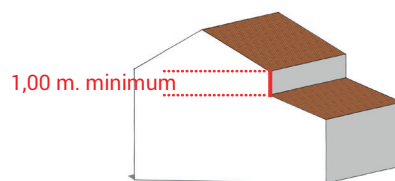


figure 7

- 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**).

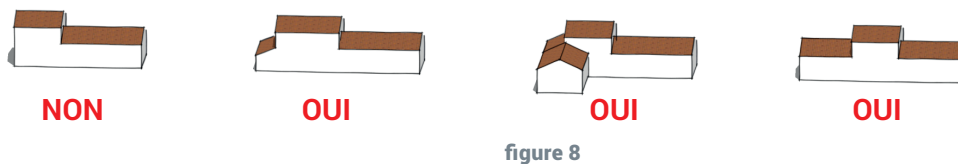


figure 8

- 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.

## Zone UL

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

- 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'ordonnement 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.

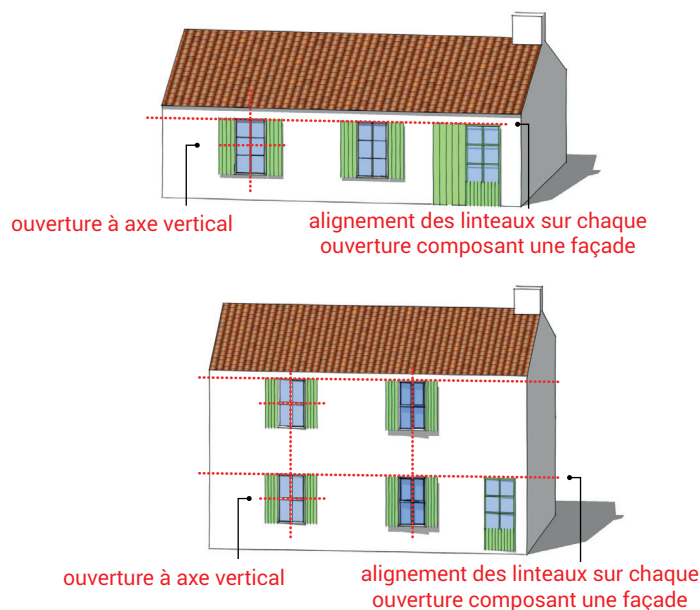


figure 9

- 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

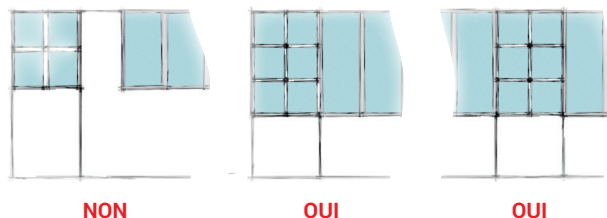


figure 10

- 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**).

## Zone UL

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

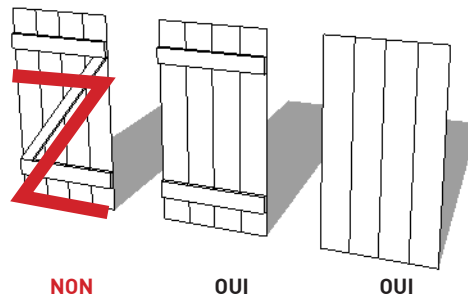


figure 11

- 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 volets roulants doivent, elles aussi, obligatoirement être munies de volets 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 faitage 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**).

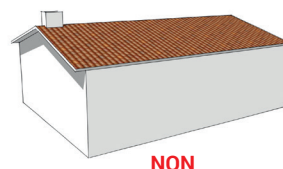


figure 13

## 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. **figure 14**) correspondant au style architectural de l'île.

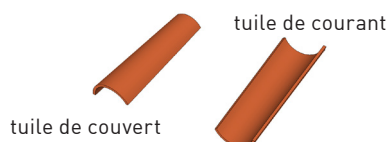
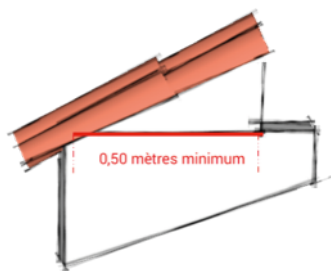


figure 14

- 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'affectation, 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.

## Zone UL

## 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**).

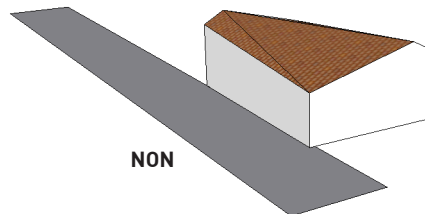


figure 16

- 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

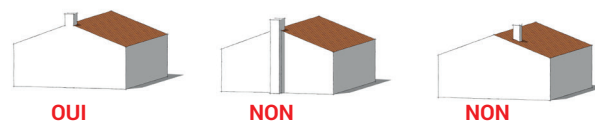


figure 17

- 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 proscrié, 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.

## Zone UL

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

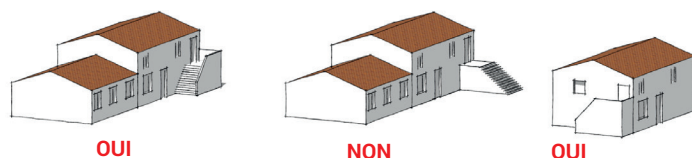


figure 18

- 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 m<sup>2</sup> 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.

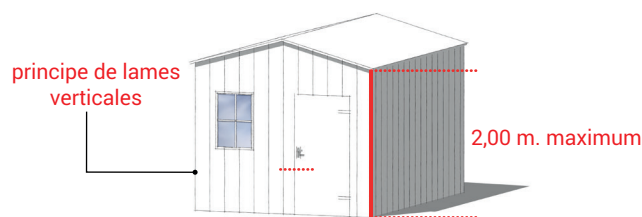


figure 19

- 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**).

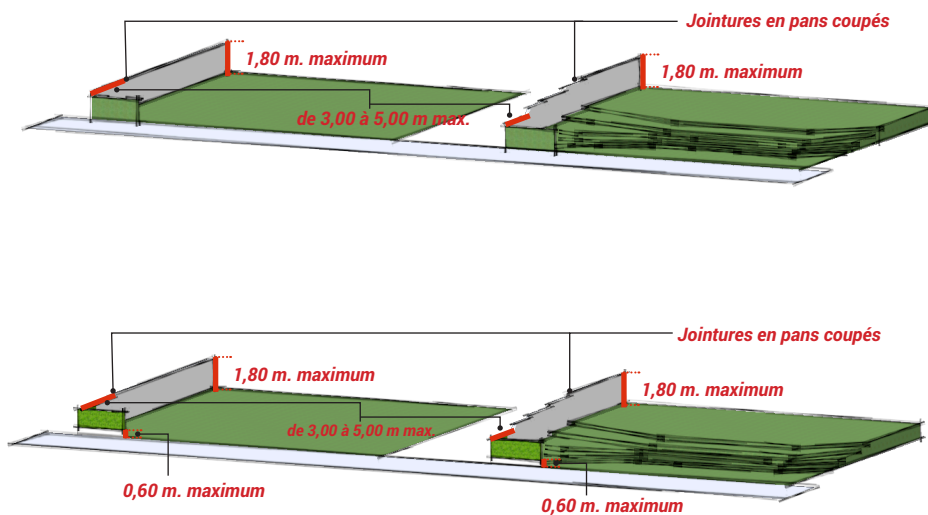


figure 20

- 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.

## Zone UL

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

- 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.

## Zone UL

## 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 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

## Zone UL

**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<sup>2</sup> an) en moyenne, est applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs depuis le 1<sup>er</sup> 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.