

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.

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 prévalu 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 caravanning 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.

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

Zone UP

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

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 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 ;
 - 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° 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.

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.

Zone UP

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.

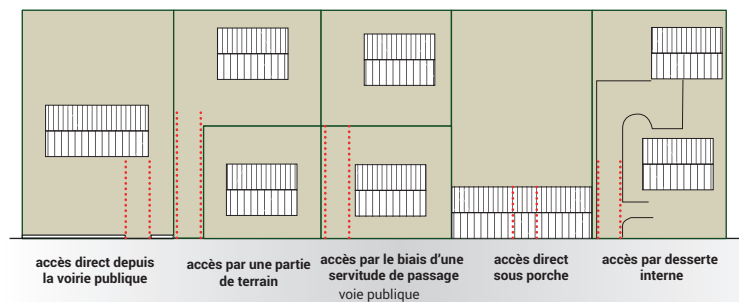


figure 1

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 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

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

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 autorisée 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

Zone UP

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

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 créée 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 règle ne s'applique 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.

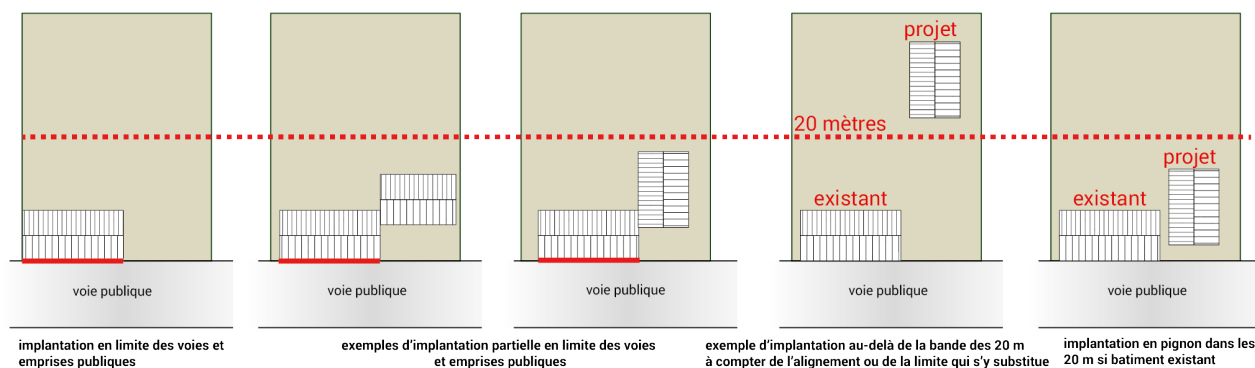


figure 2

- 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**).

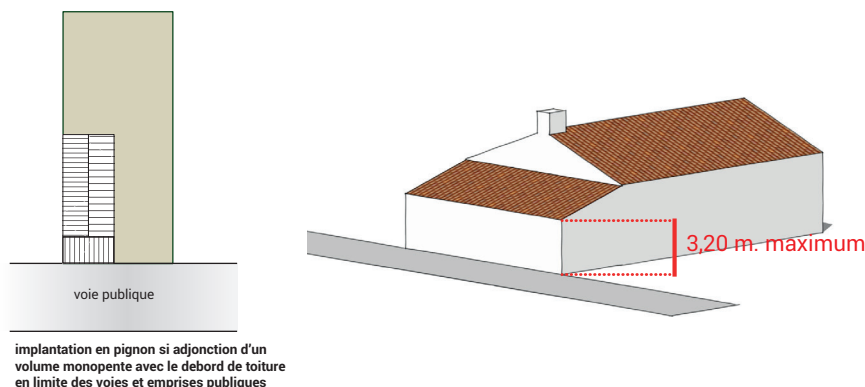


figure 3

- 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**).

Zone UP

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

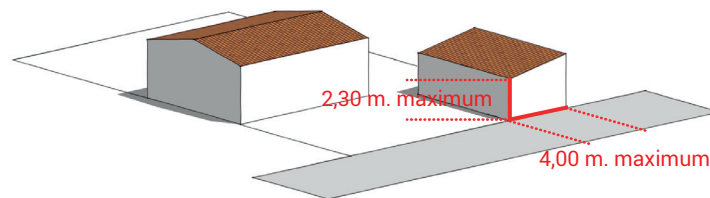


figure 4

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'ordonnement 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**).

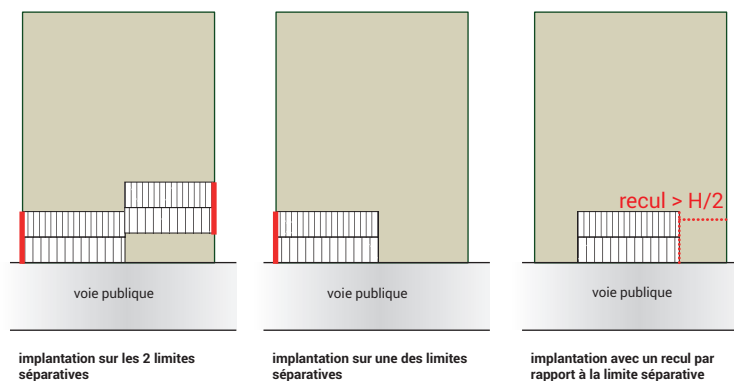


figure 5

- 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**)

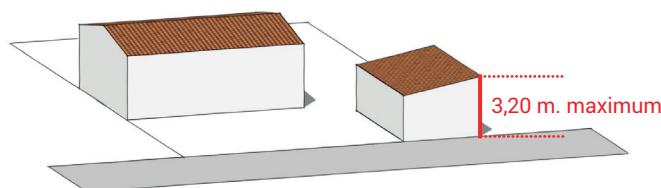


figure 6

- 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

Zone UP

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

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.

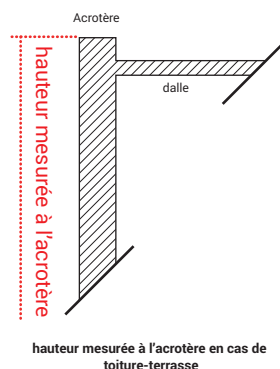
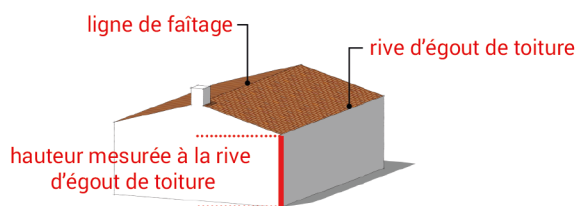


figure 7

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**).

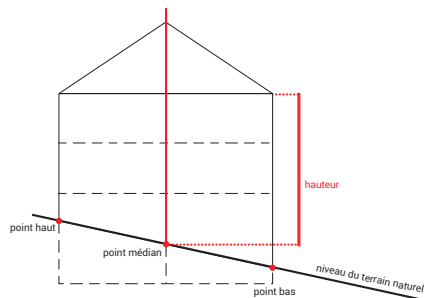


figure 8

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**).

Zone UP

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

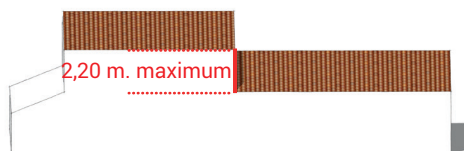


figure 9

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

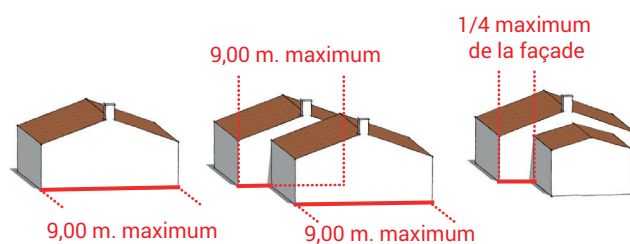
- 11.2.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.
- 11.2.1.2. Toute construction et installation nouvelle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



largeur maximale des pignons simples

largeur maximale des pignons en décroché

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**).

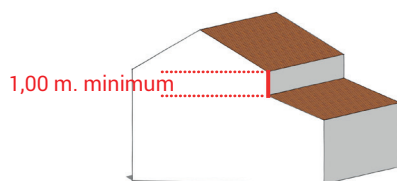


figure 11

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**).

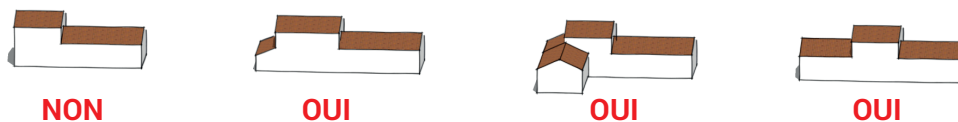


figure 12

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

Zone UP

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 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.

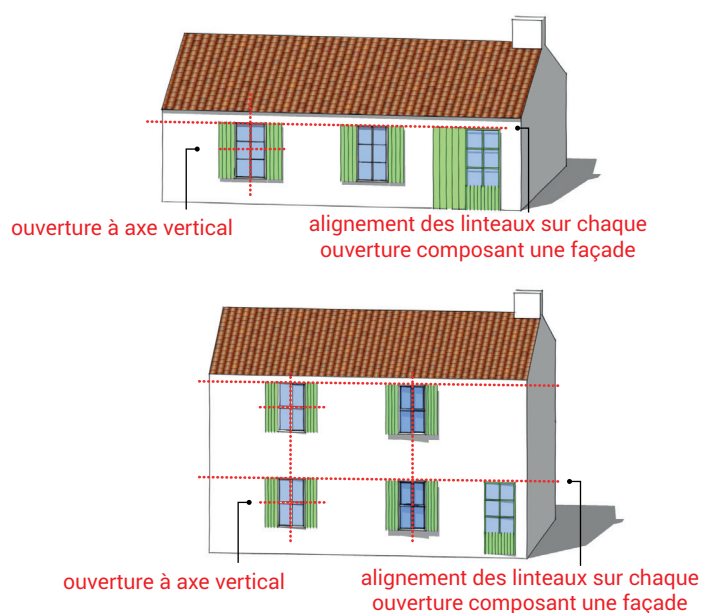


figure 13

- 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**)

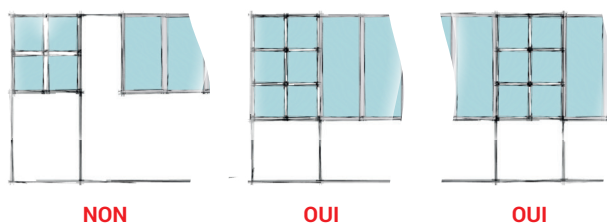


figure 14

- 11.2.3.18. Dans le cadre d'une activité commerciale, hôtelière, les baies de grande largeur, vitrines, peuvent être autorisées

Zone UP

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

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**).

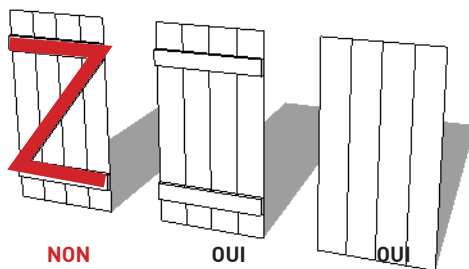


figure 15

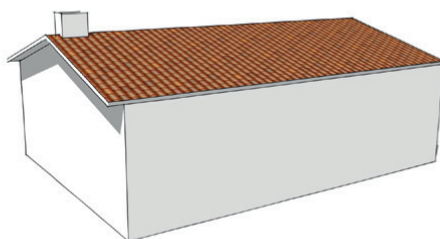
- 11.2.3.26. Les pentures et les ferrures doivent avoir la même couleur que celle employée pour les volets.
- 11.2.3.27. L'emploi de volets roulants est proscrit à l'extérieur de la construction. Toutefois, l'emploi de volets roulants peut être accepté si les coffrets sont invisibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Le cas échéant, les ouvertures comportant des volets roulants doivent, elles aussi, obligatoirement être munies de volets 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.

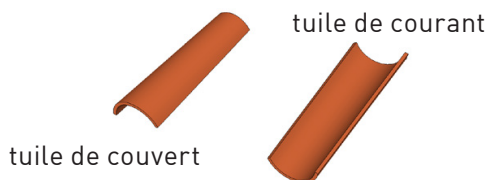


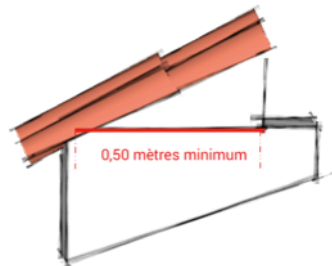
figure 18

- 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,

Zone UP

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

- 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'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 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**).

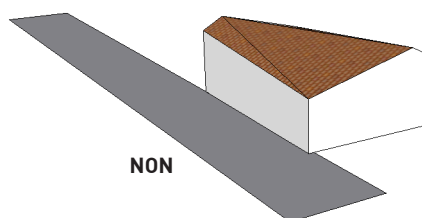


figure 20

- 11.3.1.15. Toutefois, une dérogation aux règles précédentes pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
- les extensions mesurées (accollées au bâtiment principal) pourront être réalisées en respectant la même ligne de faitage ;
 - 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 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 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 côté 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.

Zone UP

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.

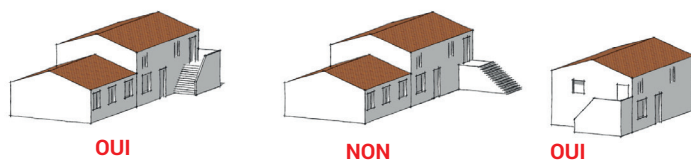


figure 22

- 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.

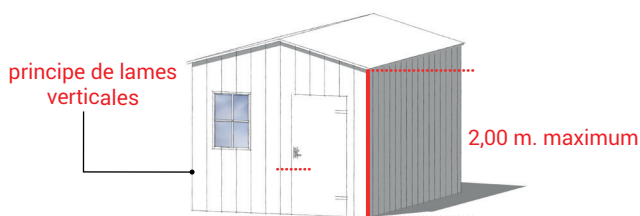


figure 23

- 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 faitage 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.

Zone UP

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

- 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**).

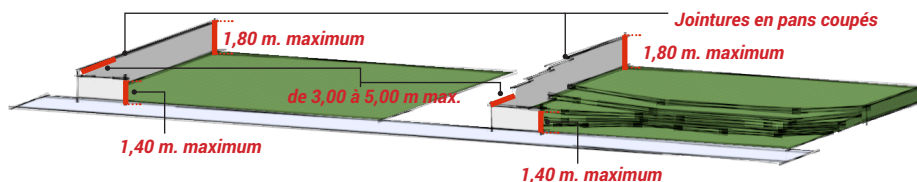


figure 24

- 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

Zone UP

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

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 installées 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 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.

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 UP

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.

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/(m² an) en moyenne, est applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs depuis le 1^{er} 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.