

Règlement

Pièce PA10.

Commune de Brétignolles sur Mer
Lieu dit « Les Rouettes »

Réalisation :
SIPO-PHILAM

Dossier :
L 15 6113 JL

Date :
25 Novembre 2022



Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du

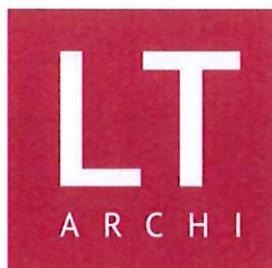
19 DEC. 2022



Par délégation du Maire,
l'Adjoint à
l'Urbanisme
Franck TESSON

**Lotissement
« Les Rouettes 2 »
Modificatif n° 1**

**SELARL
Frédéric
GUILBAUDEAU**



Architecte :

LT ARCHI
25 rue du Château
85800 St Gilles Croix de Vie
02 51 55 81 49
contact@ltarchi.fr



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Centre d'Affaires 5ème Avenue
7, Allée Alain Guénant
Le Château d'Olonne
B.P. 10145
85104 LES SABLES D'OLONNE
Cedex
T 02.51.95.16.86
contact@guilbaudeau.fr

1 -1 - OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du projet.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du projet de lotissement situé sur la commune de Brétignolles sur Mer, cadastré section BC n° 84 à 88, 91, 92, 704, 711, 736, 739, 741, 741, 746, 748 et 749, tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier du permis d'aménager.

1 - 2 - CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Brétignolles sur Mer.

Le terrain est situé en zone 1AUh au Plan Local d'Urbanisme.

Les lots 1 à 64 et les ilots A à F appliqueront les règles de la zone 1AUh du PLU à la date de l'autorisation du Permis d'aménager, complétées par le présent règlement au lotissement.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du projet.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Un exemplaire du présent règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot par l'aménageur

1 - 3 - DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante.

| | |
|----------------------|---------------------|
| Lots 1 à 64 | 20614m ² |
| Ilots A à F | 7527m ² |
| Voirie - Espace vert | 12402m ² |

Superficie totale du lotissement 40543 m²

2 - 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT.

Voir l'article 1AU 1 du règlement d'urbanisme en vigueur.

2 - 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.

Voir l'article 1AU 2 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Les lots numérotés de 1 à 64 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Ils ne pourront recevoir qu'un seul logement par lot, sauf dans le cas de la réunion de 2 lots comme présenté ci-dessous.

Les piscines sont également autorisées. Les éoliennes sont interdites.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction et ses annexes ou de plusieurs logements locatifs sera soumise à acceptation préalable du lotisseur. Dans le cas d'autorisation, il sera fait abstraction de la limite séparative entre ces lots. Dans le cas autorisé de la réunion de 2 lots qui accueilleraient plus de 2 logements, il sera fait abstraction de la légende, apparaissant sur le PA4, qui interdit l'accès automobile en façade de lot de manière à autoriser les accès aux logements en cohérence avec le projet.

- Les ilots C, D et F sont destinés à recevoir des projets d'ensemble sous forme d'habitat groupé ou de maisons individuelles, permettant au global, la réalisation de minimum 17 logements aidés.

- Les ilots A et B sont destinés à recevoir de l'habitat groupé permettant au global, la réalisation de minimum 8 logements,

- L'ilot E est destiné à recevoir un immeuble comportant au minimum 14 logements locatifs sociaux,
- Les lots 62 à 64 sont destinés à recevoir des logements aidés type primo-accédants.

Des équipements d'infrastructure pourront être réalisés sur les espaces communs du lotissement.

2 - 3 - ACCES ET VOIRIE.

Voir l'article 1AU 3 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Les acquéreurs respecteront les accès piéton et automobile interdits figurés au plan de composition.

Les acquéreurs devront tenir compte des branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur. Chaque propriétaire sera tenu d'établir des seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau égal ou supérieur à la chaussée. Le niveau des seuils des constructions sera de minimum 5 cm au-dessus du niveau du point haut du trottoir ou de la chaussée finie déterminée par une côte NGF et non par le repère à titre indicatif présent sur les coffrets électriques. Les aménagements définitifs des accès aux lots devront également respecter la côte NGF au niveau de la voirie finie au droit de la limite.

2 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Voir l'article 1AU 4 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchements réalisées par l'aménageur sur les réseaux suivants (cf. plan PA8a) :

- Electricité,
- Téléphone,
- Eau Potable,
- Assainissement : eaux usées et eaux pluviales.

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles, en communication avec les égouts et notamment leurs joints, seront établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à la dite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes les dispositions doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

Les acquéreurs devront adapter leurs constructions aux amorces de branchements desservant leurs lots.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements E.U., E.P., A.E.P., coffrets électrique, télécom et fibre optique, candélabres et plantations, etc...), sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace commun :

- qu'après accord de l'aménageur ou de la commune après transfert de la propriété.
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé

En cas de logements complémentaires, l'acquéreur aura obligation de créer, à sa charge, les branchements supplémentaires.

Ordures Ménagères :

Pour les constructions individuelles, une installation de composteur est exigée afin de respecter les dispositions de l'article 194-VII de la loi ENE. Dans les opérations comportant plusieurs logements, un compostage collectif peut être admis dans les espaces communs.

Le principe de collecte des ordures ménagères (containers ou autres sacs) appliqué au lotissement, sera par présentation des bacs ou sacs en bordure de chaussée suivant le plan de collecte des ordures ménagères. Des emplacements de principe (cf plan PA 8c) figurent sur le plan. Ils peuvent être modifiés selon le sens de circulation du véhicule. En dehors des créneaux de ramassage, les bacs et sacs seront stockés sur les lots. Plus spécifiquement, la collecte des ilots A et B devra se faire à l'entrée de l'impasse, celle de l'ilot C sur le trottoir opposé et celle de l'ilot F devant l'ilot D.

Pour l'immeuble de l'ilot E, les containers seront disposés en bordure de l'espace vert situé en limite Est du lot 64.

Pour les lots 1 et 2, devant le lot 3.

Pour les lots 7, 8 et 9, devant le lot 6.

Pour les lots 12 à 15, devant les plots en bois du coté opposé.

Pour les lots 19 à 21, sur le trottoir opposé devant la parcelle cadastrée BC n°662.

Pour les lots 37 à 40, en limite ouest du lot 59.

Pour le lot 41, sur le trottoir au sud du lot.

2 - 5 - FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS.

Voir l'article 1AU 5 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Les lots numérotés de 1 à 64 et les ilots A à F sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 2-2.

La forme des différents lots ou ilots composant le projet devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

Des équipements d'infrastructure pourront être réalisés sur les espaces communs du lotissement.

2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Voir l'article 1AU 6 du règlement d'urbanisme en vigueur complété par :

Sauf marges de recul précisées au plan de zonage, les constructions seront édifiées à l'alignement ou à 2 mètres minimum des voies publiques existantes, modifiées ou à créer (sauf pour les ilots A à F qui pourront s'implanter différemment), de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité routière.

La façade d'accès au garage sera implantée à 5 mètres minimum afin de permettre le stationnement de deux véhicules au droit de celui-ci. Cette distance sera appliquée par rapport à la voie servant d'accès au garage. Cet espace pourra recevoir un carport ou autres constructions (auvent...) à la condition de respecter un recul minimum de 2 mètres de la voie publique et de rester ouvert sur la voie publique.

L'implantation d'éolienne est interdite sur les lots individuels.

En limite de propriété, aucun débord de toiture n'est autorisé.

Pour les annexes inférieures à 20m² et les piscines qui sont autorisées à l'arrière des lots, un retrait minimum de deux mètres est obligatoire.

2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Voir l'article 1AU 7 du règlement d'urbanisme en vigueur complété par :

Les constructions des lots individuels seront édifiées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre de ces limites séparatives sur une profondeur maximale de 20 mètres. Au-delà de la bande des 20 mètres, un retrait minimum de 3 mètres est obligatoire (sauf pour les constructions des ilots A à F).

Pour les ilots A à F, les constructions seront édifiées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre.

L'implantation d'éolienne est interdite.

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

L'implantation des terrasses est libre à condition qu'elles ne soient pas édifiées à plus de 20 cm au-dessus du terrain naturel.

Les abris de jardin pourront être implantés au minimum à 1 mètre des limites séparatives.

2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non règlementé

2 - 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol maximale est fixée à 75% pour les terrains supérieurs à 299 m² et à 80% pour les terrains inférieurs à 300 m².

L'emprise au sol est non règlementée pour les ilots A à F.

2 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Voir l'article 1AU 10 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Pour les lots individuels 1 à 64 ainsi que les ilots A, B, C, D et F, la hauteur du bâtiment principal est limitée à R+1.

Conformément à l'OAP du secteur des Rouettes, l'ilot E bénéficiera pour ses constructions d'une hauteur autorisée supérieure à celle du règlement du PLU et correspondant à R+1+attique ou R+2 maximum.

2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Voir l'article 1AU 11 du règlement d'urbanisme en vigueur complété par :

- **Dispositions Générales :**

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Il devra présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Tous les locaux annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions présenteront un langage architectural contemporain ou d'inspiration traditionnelle et épurée.

Le volume principal des constructions pourra être en maçonnerie enduite ou en bois naturel ou peint et de préférence couvert de tuiles traditionnelles. Le volume principal pourra se voir associer les volumes secondaires plus contemporains dans le revêtement, la forme ou le type de couverture (en bois et en toiture terrasse par exemple...).

Les références trop marquées à une architecture traditionnelle extérieure à la région sont interdites.

Toutes les terres de déblais en excès devront être évacuées

- **Aspect extérieur :**

Les toitures à 2 pans seront privilégiées (pente comprise entre 30 et 37 %)

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition que les éléments techniques émergents ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les volumes en toit terrasse doivent de préférence être adossés à un volume principal avec une toiture à pente ou en cas de construction entièrement en toit terrasse, présenter à minimum 2 hauteurs d'acrotères différentes.

Les toitures en croupe devront demeurer l'exception

En dessous d'une pente de 10%, les toitures considérées comme plates doivent être dotées d'un acrotère périphérique.

Des dispositions différentes pourront être acceptées pour l'ilot E.

Matériaux des toitures :

Les couvertures en tuiles seront de teinte orangée ou de préférence mélangée. Toutes les autres couleurs de tuiles sont prohibées ainsi que les plaques ondulées d'imitation tuiles.

L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée pouvant même remplacer la couverture du toit. A défaut d'être encastrées dans la toiture, leur pose ne devra pas dépasser une surépaisseur de plus de 10 cm par rapport à la face supérieure du matériau de couverture.

Couleur :

Le travail de la couleur doit contribuer à l'harmonie générale des constructions dans leur environnement. Pour les matériaux peints et lasurés, les couleurs devront rester dans des teintes proches des couleurs des sables locaux.

Sur les volumes secondaires, des teintes plus soutenues pourront être autorisées en cohérence avec l'architecture de la maison.

Pour une meilleure intégration visuelle, il est recommandé que les gouttières soient de la même couleur que l'enduit de la façade.

- Clôture :

Voir l'article 1AU 11.4 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Cependant, les éléments techniques en façade (coffrets...) devront obligatoirement être intégrés dans un élément maçonné enduit ou un ensemble végétal.

Quand les clôtures sont réalisées, elles doivent être édifiées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Sauf le long des limites précisées au plan de composition, un portillon piéton donnant accès sur un espace public peut être autorisé à condition qu'il utilise les mêmes matériaux que la clôture dans lequel il s'intègre. En cas de mur maçonné, le portillon devra être dans le même matériau que le dispositif à claire voie ou que les huisseries de la construction.

Sont interdits les plaques-ciment, les brises-vues en matériaux souples, les clôtures en planche, en tôle, en aggloméré de ciment brut non enduit, en panneaux de béton préfabriqué.

L'espace résiduel entre la façade de la construction et l'espace public représente un jardin privatif « ouvert » qui doit obligatoirement être paysagé.

Pour les lots individuels, les clôtures autorisées à l'alignement sur rue correspondant à la façade d'accès à la parcelle, sont limitées à 1,5 mètre de haut. Elles seront constituées totalement ou partiellement d'un mur maçonné enduit en harmonie avec la construction qui sera obligatoirement plein jusqu'à 1,20 mètre de haut puis surmonté d'un dispositif à claire voie de préférence en bois (Les dispositifs à claire voie en PVC sont autorisés s'ils sont de couleur blanc). Ce mur pourra comporter un portail.

La clôture pourra se retourner afin de faire ressortir en façade sur rue une aire de stationnement privative.

2 - 12 - STATIONNEMENT.

Voir l'article 1AU 12 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Tous les futurs propriétaires des lots libres de constructeur (lots 1 à 64) réaliseront un parking ouvert sur la voie comprenant deux stationnements, l'ensemble de dimension 6m x 5m minimum.

Suivant les indications au plan de composition, Ils auront la possibilité de modifier l'emplacement de ce parking tout en respectant l'implantation des coffrets et branchements qui peuvent malgré tout être déplacés dans les conditions précisées à l'article 2-4 du présent règlement.

Pour les lots 1 à 11, 19, 27 à 31, 51 à 56 et 59 à 64, l'emplacement est figé (noté sur le plan de composition).

Dans le cas autorisé d'un projet d'ensemble proposant plus de 2 logements sur 2 lots réunis, le positionnement des places de parking pourra être adapté et leurs dimensions réduites à 5 x 5 minimum. Auquel cas, il sera fait abstraction du positionnement des places de parking indiquées sur le PA4.

2 - 13 - PLANTATIONS.

Voir l'article 1AU 13 du règlement d'urbanisme en vigueur complété par :

Les haies, tant à l'alignement qu'en limite séparative auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager à la haie taillée. Les haies de thuyas, cupressus et lauriers palmes sont à proscrire.

Sur les lots libres, l'espace situé entre l'alignement à la voie et la façade de la construction devra être aménagé en jardin paysagé.

Les plantations d'arbres en espace privé doivent être effectuées à une distance minimale de 2 mètres de la limite de la propriété voisine. Penser à la taille du houppier à l'âge adulte de l'arbre de manière à le planter à une distance suffisante des limites séparatives pour éviter les débordements sur la propriété voisine.

2 - 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.

Voir la répartition par lot dans le tableau ci-après

Dans le cas autorisé de la réunion de 2 lots pour réaliser plus de 2 logements, la surface de plancher maximale autorisée correspond à l'addition de la surface de plancher des 2 lots concernés.

Lotissement « Les Rouettes 2 » - REGLEMENT

| <i>N° du Lot</i> | Superficie du lot (m ²) | Superficie de plancher (m ²) | <i>N° du Lot</i> | Superficie du lot (m ²) | Superficie de plancher (m ²) | <i>N° du Lot</i> | Superficie du lot (m ²) | Superficie de plancher (m ²) |
|------------------|---|--|------------------|---|--|------------------|---|--|
| 1 | 539 | 250 | 33 | 308 | 160 | Ilot A | 898 | 440 |
| 2 | 317 | 160 | 34 | 308 | 160 | Ilot B | 829 | 550 |
| 3 | 317 | 160 | 35 | 308 | 160 | Ilot C | 1211 | 550 |
| 4 | 317 | 160 | 36 | 433 | 220 | Ilot D | 1396 | 660 |
| 5 | 317 | 160 | 37 | 434 | 220 | Ilot E | 1400 | 1200 |
| 6 | 317 | 160 | 38 | 308 | 160 | Ilot F | 1793 | 770 |
| 7 | 331 | 170 | 39 | 308 | 160 | | | |
| 8 | 315 | 160 | 40 | 308 | 160 | | | |
| 9 | 314 | 160 | 41 | 423 | 210 | | | |
| 10 | 314 | 160 | 42 | 294 | 200 | | | |
| 11 | 314 | 160 | 43 | 265 | 200 | | | |
| 12 | 328 | 170 | 44 | 272 | 200 | | | |
| 13 | 328 | 170 | 45 | 279 | 200 | | | |
| 14 | 328 | 170 | 46 | 283 | 200 | | | |
| 15 | 328 | 170 | 47 | 283 | 200 | | | |
| 16 | 319 | 160 | 48 | 282 | 200 | | | |
| 17 | 321 | 160 | 49 | 281 | 200 | | | |
| 18 | 462 | 230 | 50 | 280 | 200 | | | |
| 19 | 405 | 200 | 51 | 278 | 200 | | | |
| 20 | 394 | 200 | 52 | 298 | 200 | | | |
| 21 | 392 | 200 | 53 | 296 | 200 | | | |
| 22 | 342 | 180 | 54 | 294 | 200 | | | |
| 23 | 354 | 180 | 55 | 292 | 200 | | | |
| 24 | 354 | 180 | 56 | 269 | 200 | | | |
| 25 | 354 | 180 | 57 | 263 | 200 | | | |
| 26 | 362 | 180 | 58 | 289 | 200 | | | |
| 27 | 354 | 180 | 59 | 233 | 140 | | | |
| 28 | 354 | 180 | 60 | 233 | 140 | | | |
| 29 | 354 | 180 | 61 | 233 | 140 | | | |
| 30 | 354 | 180 | 62 | 233 | 140 | | | |
| 31 | 347 | 180 | 63 | 233 | 140 | | | |
| 32 | 434 | 210 | 64 | 233 | 140 | | | |
| | | | | | | TOTAL | 28141 | 15720 |

2 - 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Voir l'article 1AU 15 du règlement d'urbanisme en vigueur

2 - 16 - SERVITUDES DIVERSES.

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droit doivent souffrir, sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur les chaussées et d'y déposer des matériaux.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués par eux ou par leurs entrepreneurs aux divers équipements et aménagements communs du projet et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

Ils devront procéder, après la construction du trottoir, conformément au programme des travaux, à l'entretien et au désherbage de celui-ci au droit de leur lot, et effectuer à l'identique le raccordement du trottoir après la construction des murs de clôture.

Nul ne pourra s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs (article C.C.640). Les clôtures latérales devront permettre l'écoulement naturel de ces eaux.

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'un coffret E.D.F. fausse-coupe ou d'éclairage. Ces coffrets ou bornes pourront être intégrés au mur de clôture (suivant les prescriptions de l'article 2-11 Clôtures).

Les lots concernés seront définis après étude des réseaux d'alimentation E.D.F.

Dans le cas où le mur de clôture en limite de voie n'aurait pas été réalisé avant les travaux de finition, les acquéreurs des lots devront supporter, en façade, la pose par l'aménageur d'un rang de parpaings, aux endroits indiqués sur le plan, destiné à bloquer le revêtement.

2 - 17 - TAXES.

Chaque acquéreur devra payer les taxes en vigueur.

- Taxe d'aménagement (TA)
- La Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC)

En cas de modification des taux de ces taxes ou en cas de création de taxes nouvelles, les acquéreurs seront tenus de s'y soumettre.

2 - 18 - SYNDICAT DES ACQUEREURS.

Une convention de transfert des espaces communs ayant été signée entre l'aménageur et la Commune, la création d'une Association Syndicale n'est donc pas nécessaire.

2 - 19 – ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

2 – 20 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT.

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et des modifications ne peuvent intervenir,

même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes. Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L 442-10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

2 - 21 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE.

Avant tout démarrage de constructions, les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer et avoir obtenu un permis de construire pour la maison d'habitation et une déclaration préalable pour les annexes, abris de jardin et clôtures, en mairie de BRETIGNOLLES SUR MER.

Fait à BRETIGNOLLES SUR MER, le 25 Novembre 2022

Le Géomètre-Expert :
M. Frédéric GUILBAUDEAU

Frédéric GUILBAUDEAU
Géomètre Expert D.P.L.G.
N° INSC 4773 A
7 allée Alain Guenant - Le Château d'Olonne
Tél. 02 51 95 16 86
ORDRE DES GEOMETRES - EXPERTS
SELARL de Géomètre-Expert n° 96806

L'architecte :
M. Alexandre LANGLAIS

LT ARCHI
25, rue du Château - 85800 St Gilles Croix de Vie
Tél. 02.51.55.81.49
e-mail : contact@lt-archi.fr
Société au capital de 10.000 €
SIRET 479 41 805 00035 - APE 71117

L'aménageur :
M. Henry-Claude ROUSSEAU
représentant
SIPO PHILAM

SIPO
Philam
Tél. 02 51 21 49 53
06 14 59 11 08
Fax: 02 51 22 07 98
agence@sipo-atange.fr
6, rue de Coubesier - Z.I. Les Plesses
85100 LE CHATEAU D'OLONNE
SIRET 479 41 805 00035 - APE 4289Z

ANNEXE 1

PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Prestations dues par l'aménageur

Travaux ou obligations à la charge de l'acquéreur

A - VOIRIE

- Aménagement des espaces communs suivant le programme des travaux
- Remise en état après exécution des clôtures ou autres.
- Conservation en bon état

B - ASSAINISSEMENT

- Assainissement de type séparatif
- Fourniture et pose d'un siphon sur branchement EU
- Branchements E.U / E.P. à l'intérieur de chaque lot (1 m. env)
- Raccordement du regard à la construction
- regard tabouret sur E.U. et E.P.

C - ELECTRICITE

- Amené d'un câble électrique basse tension et pose d'un coffret de branchement en limite de propriété
- Pose du compteur et raccordement à la construction
- Déplacement éventuel du coffret

D – TELEPHONE / FIBRE

- Pose de fourreaux sous trottoirs ou chaussées
- Demande d'installation auprès des services des télécommunications
- Regard de branchement à l'intérieur de chaque lot
- Renforcement et déplacement éventuel du regard
- Mise à niveau définitif du regard de branchement

E - EAU POTABLE

- Branchement individuel dans le regard situé à 1 m. de l'alignement
- Pose du compteur, ouverture du branchement
- Raccordement du compteur au réseau intérieur
- Mise à niveau définitif du regard de branchement
- Renforcement et déplacement éventuel du regard

F - ECLAIRAGE PUBLIC

- Pose de candélabres

G - BORNAGE

- Figuration de la limite de propriété
- Conservation en état

H - BOITE AUX LETTRES

- Fourniture et pose d'une boîte à lettres suivant les normes de la Poste ou utilisation de la batterie si présence de celle-ci.

J - PLANTATIONS

- Aménagement des espaces verts communs suivant le programme des travaux
- Conservation en bon état
- Plantation à l'intérieur des parcelles

Commune de Brétignolles-sur-Mer



**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

3a - Règlement écrit
Modification simplifiée n°1

| | |
|-----------------------------|--|
| Elaboration du PLU | Approuvée par délibération du conseil municipal du 23 avril 2019 |
| Modification simplifiée n°1 | Approuvée par délibération du conseil municipal du 22 septembre 2021 |

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent les secteurs :

- 1AUh affecté à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- 1AUe affecté aux activités économiques.
- 1AUp affecté aux activités portuaires et maritimes ou de loisirs.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les parcelles de la zone 1AU concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sont délimitées sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à la légende.

Les secteurs, concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), est délimité sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende et identifiés au présent règlement comme secteur.

Les informations contenues dans ces OAP, précisent les principes avec lesquels devront être compatibles de futures opérations d'aménagement, de futures constructions ou de nouveaux aménagements.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en secteur 1AUh :

- 1° Toute construction, installation, aménagement ne s'inscrivant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur
- 2° L'implantation ou l'extension de constructions et d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, en particulier les activités industrielles, agricoles, et les élevages
- 3° L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2° de l'article 1AU 2,
- 4° La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf cas visés au 2° de l'article 1AU 2,

- 5° La pratique du camping et du caravanning,
- 6° L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 7° L'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupés ou isolés,
- 8° Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- 9° Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 10° Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,

Sont interdits en secteur 1AUe :

- 1° Les constructions à usage d'habitation, isolées ou groupées, sauf cas prévu à l'article 1AUe 2,
- 2° Les lotissements à usage d'habitations et groupe d'habitations,
- 3° L'implantation de bâtiments à usage agricole et les élevages,
- 4° L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
- 5° Les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article 1AUe 2,
- 6° La pratique du camping et du caravanning,
- 7° L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 8° L'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupés ou isolés,
- 9° Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- 10° Les parcs d'attraction ;
- 11° Le stockage de déchets.

Il pourra être dérogé aux alinéas 8 et 9 lorsque ce stationnement relève d'une activité économique liée à la production et/ou la commercialisation et/ou le stockage de caravanes, auto caravanes, habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs.

Sont interdits en secteur 1AUp :

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis en secteur 1AUh sous conditions :

- 1° La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement), pour lesquels les règles des articles 1AU 3 à 1AU 16 du règlement ne s'appliquent pas, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité urbaine et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

2° La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification d'annexes séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité urbaine et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

3° Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les Orientations d'Aménagement et de Programmation et sous réserve que leurs réalisations soient compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation imposées pour chacun des secteurs suivants, à savoir :

- Les Rouettes : aménagement d'au moins 1 ha
- Le Littoralis: aménagement d'au moins 1 ha
- Les Morinières : aménagement d'au moins 0.6 ha
- La Grégoirière: aménagement d'au moins 1 ha

Dans ces secteurs, le nombre de logements, prévu dans l'OAP attribuée à chacun d'eux, pourra être ajusté pour tenir compte des résultats des inventaires environnementaux menés et notamment la présence de zones humides.

4° Les équipements d'intérêt collectif

5° Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m, à condition qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 1AU 6 et 1AU 7,

6° La construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de la construction principale réalisés dans un délai d'un an à compter du démarrage des travaux, dans le cadre d'un permis de construire accordé.

7° Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :

- ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone 1 AU et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
- ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général.

Sont admis en zone 1AUe sous conditions :

1° Les constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal et de services sous condition d'être compatibles avec l'aménagement et les activités existantes.

2° Les constructions, activités et installations à usage commercial sous condition d'être compatibles avec l'aménagement et les activités existantes et sous réserve :

- soit d'avoir une surface inférieure à 300 m²,
- soit d'être accolées à une activité principale de transformation dont la surface doit être supérieure à celle de l'activité commerciale.

3° Les constructions, activités et installations à usage commercial sont autorisées dans les conditions suivantes :

- la création de showrooms, quelle que soit la surface à condition que ce showroom soit accolé à une activité de transformation dont la surface doit être supérieure à celle du showroom.
- l'implantation de surfaces commerciales de plus de 300m² et à condition que les surfaces foncières consacrées à l'urbanisation commerciale ne représentent pas plus de 15% de la surface totale de la zone d'activité.

4° Les constructions liées à l'économie agricole, à condition qu'elles aient un caractère artisanal ou industriel et à condition qu'elles ne soient pas destinées à des fins de production agricole,

- 5° Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Ue,
- 6° Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m, à condition qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7,
- 7° Les aménagements à usage d'habitation destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, sous réserve d'être aménagés dans le volume du bâtiment principal de l'activité et de ne pas excéder une surface de plancher de 50 m².
- 8° Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
 - ils soient rendus nécessaires pour le fonctionnement et l'aménagement de la zone,
 - ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ue et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 9° La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique à condition qu'ils ne compromettent pas la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- 10° Le dépôt de matériel et de matériaux est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site et dans l'environnement,

Sont admis en secteur 1AUp sous conditions :

- 1° Dans les secteurs identifiés en vue de la préservation et la protection des éléments de paysage pour des motifs d'ordre écologique, au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme:
 - les aménagements nécessaires à la gestion, à la valorisation et à la remise en état d'éléments de patrimoine.
 - La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- 2° Dans tous les autres secteurs de la zone AUp, les installations, les affouillements, les déblais et remblais liés aux constructions et aménagements nécessaires à la réalisation du projet portuaire, les aires de stationnement, les espaces de loisirs et d'accueil du public qui y sont liés, sous condition de la bonne intégration dans l'environnement.
- 3° La réhabilitation du bâti existant et son changement de destination et ses extensions limitées sous condition que la destination du bâti soit liée :
 - aux activités du port
 - à l'accueil du public
 - aux activités d'animations et de loisirs.

ARTICLE 1 AU 3 - VOIRIE ET ACCES

- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs sur voies publiques seront limités aux stricts besoins nécessaires à la sécurité des sites ou exceptionnellement pour répondre à des besoins techniques dûment argumentés et après accord de la collectivité gestionnaire de la voie.

Nombre d'accès :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions

peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour le secteur 1AUe :

Les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

- Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons.

Le long des voies publiques, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent P.L.U.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

Pour le secteur 1AUup :

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent sur la RD 38.

Les liaisons douces doivent avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles et devront assurer la continuité des liaisons douces extérieures au périmètre aménagé.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En secteur 1AUe et 1AUup sera particulièrement pris en compte le risque lié au retour des eaux de process en lien avec les activités artisanales et industrielles. Afin d'éviter toute contamination chimique ou bactériologique par retour d'eau, un dispositif antipollution (de type disconnecteur ou réservoir de coupure) interdisant le retour des fluides vers le réseau public est nécessairement installé.

4.2 - Electricité et téléphone en opération

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 - Assainissement

4.3.1 - Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement et d'un prétraitement adapté à la nature des rejets.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

4.3.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur équivalent au débit initial avant aménagement. Celles-ci ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout projet de construction devra respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les rejets des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de 10 emplacements sont soumis à un prétraitement adapté pour la récupération des hydrocarbures à la charge du propriétaire.

4.4. - Ordures ménagères

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace collectif destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE 1 AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone 1 AU et ses secteurs :

6.1 - En bordure des chemins d'exploitation ou des sentiers piétons les distances à respecter par rapport à ces voies sont celles prévues à l'article 7.

Pour le secteur 1AUh :

6.2 - Sauf marges de recul précisées au plan de zonage, les constructions seront édifiées à l'alignement ou à 2 m minimum des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Des implantations différentes pourront être imposées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

La façade d'accès au garage sera implantée à 5 m minimum afin de permettre le stationnement au droit de celui-ci, cette distance sera appliquée par rapport à la voie servant d'accès au garage.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à l'arrière de la construction principale.

6.3 - Les constructions devront se conformer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui peuvent préciser des règles d'implantation différentes.

6.4 - Pour les parcelles jouxtant une zone Av, une marge de recul de 10m des constructions sera imposée à partir de la zone Av.

Pour le secteur 1AUe :

6.5 - Les constructions devront respecter un recul minimal de 15 m de l'axe de la route départementale 40.

6.6 – Sauf marges de recul précisées au plan de zonage, les constructions seront édifiées à l'alignement ou à 2 m minimum des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Des implantations différentes pourront être imposées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à l'arrière de la construction principale.

Pour le secteur 1AUp :

Sans objet.

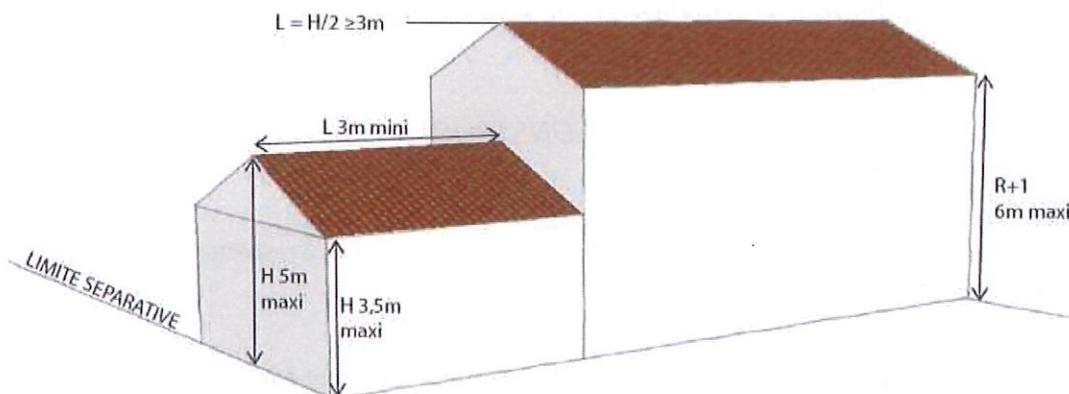
ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

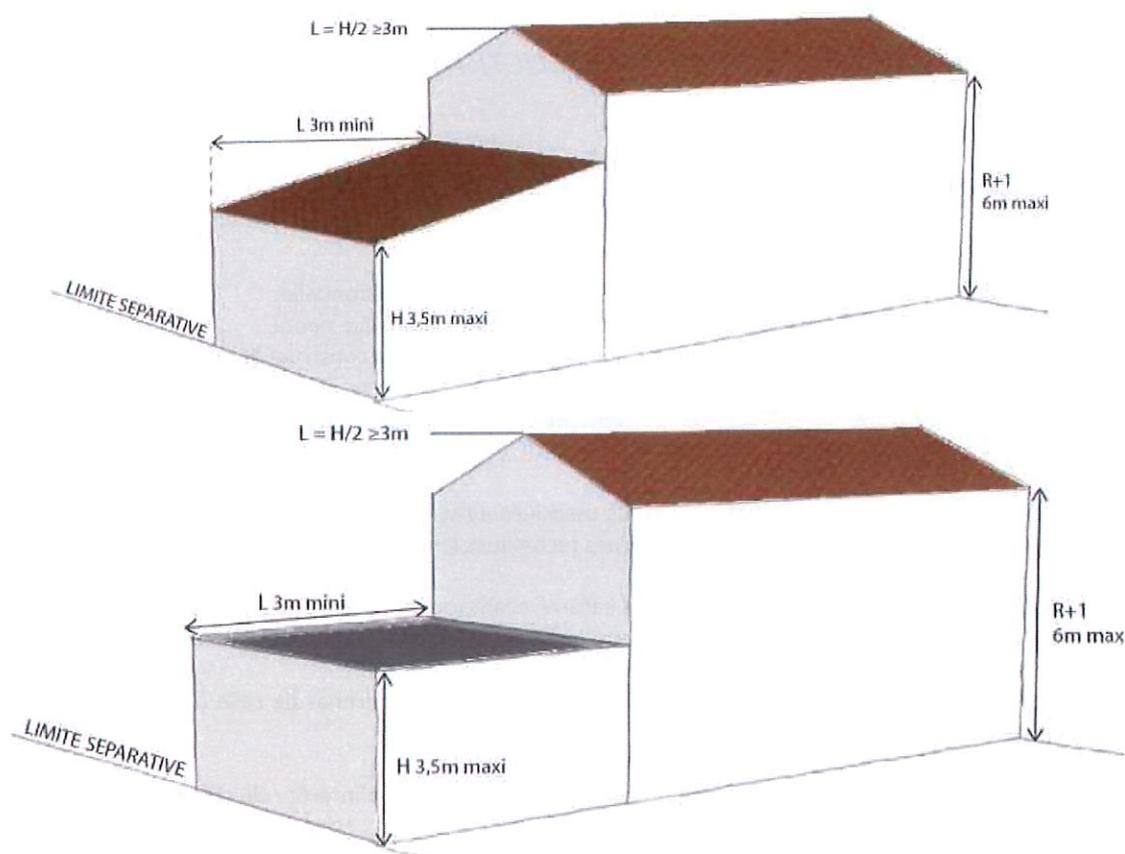
Dans la zone 1 AU et ses secteurs :

7.1 – Les règles relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives sont également applicables aux implantations par rapport aux chemins d'exploitation et aux sentiers piétons.

7.2 – En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des constructions à toiture monopente ou terrasse est limitée à 3.5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère

Schéma explicatif





Pour le secteur 1AUh :

7.3 – Les constructions seront édifiées soit en limites séparatives, soit à une distance minimum de 1 m des limites séparatives. Cette disposition vise à permettre une densité plus importante des constructions.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

7.4 - Les constructions devront se conformer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui peuvent préciser des règles d'implantation différentes.

Pour le secteur 1AUe :

7.5 - Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2$, égale ou supérieure à 3 m).

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

7.6 - Les constructions devront se conformer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui peuvent préciser des règles d'implantation différentes.

Pour le secteur 1AUp :

Sans objet.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour le secteur 1AUh :

10.1 - La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- au sommet de l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente,
- à la sablière ou au sommet de l'acrotère pour les annexes détachées de la construction principale, établies en limite séparative.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport, à l'égout des toitures.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contrebas de celle-ci sera mesurée à partir du sol naturel avant tout apport.

10.2 - La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée au faîtage ou au point le plus haut ou et à l'acrotère est fixée à 7.50 m pour les constructions à usage d'habitation.

Lorsqu'une construction est édifiée à une distance située en 1 et 3 mètres d'une limite séparative, sa hauteur sur ce côté ne pourra excéder 3,50 m à l'égout, ou 5 m au faîtage en cas de pignon.

10.3 - Les constructions devront se conformer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui peuvent préciser des règles de hauteur différentes pour un secteur spécifique

Pour le secteur 1AUe :

Non réglementé.

Pour le secteur 1AUp :

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

En tous secteurs :

11.1 - Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Les constructions devront se conformer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui peuvent préciser des règles d'aspect ou d'intégration spécifiques à un secteur particulier.

11.3 secteurs d'intérêt écologique

Pour mieux prendre en compte l'intérêt écologique de secteurs faisant l'objet d'une trame au titre de de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme il est fixé que :

Le maintien et la préservation des corridors doit constituer un objectif dans le cadre de l'aménagement du port. Par ailleurs les vues depuis la RD 38 vers la mer guideront aussi les choix en matière d'aménagement.

Pour les secteurs 1AUh et 1AUp :

11.4 Clôtures

Les clôtures devront être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures seront minérales ou végétales. Elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Les clôtures seront composées :

- de murs bahut surmontés de grilles, de lisses, de panneaux,
- de murs en parpaings enduits sur les 2 faces ou de murs de pierres,
- de haies végétales composées d'une association d'essences différentes et doublées éventuellement d'un grillage implanté à l'intérieur de la parcelle pour les clôtures sur voies,
- de brandes.

Les clôtures de panneaux de béton brut sont interdites.

Les murs en pierre existants seront conservés, pour les clôtures réalisées en pierres le placage est interdit

Les clôtures non végétales auront une hauteur maximale de :

- 1,80 m à l'alignement des voies sauf pour les piliers et les portails qui pourront être plus haut que la clôture. Des hauteurs inférieures pourront être imposées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.
- 2,00 m en limites séparatives jusqu'aux voies et en bordure des chemins piétons et des emprises publiques non ouvertes à la circulation.
- Les poteaux et portails ou portillons pourront avoir une hauteur supérieure à la clôture de 0.2m.

Cas particulier : Lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la rue, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui sera mesuré à partir du niveau du sol fini de la parcelle privative.

Des prescriptions particulières peuvent être apportées à l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations.

Haies vives bocagères

Elles sont conseillées dans les secteurs périphériques éloignés en transition avec l'espace naturel ou agricole, ou bordant les principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local.

Lorsqu'elles sont accompagnées de talus existants, on veillera à les maintenir et les entretenir.

Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 1.

Haies vives de jardins

Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une grande variété de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures. D'autre part, la présence de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison. Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 1.

Portails

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture dans laquelle il s'insère.

Pour le secteur 1AUe :

11.5 - Tenue des parcelles

Les bâtiments, quelle qu'en soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.6 – Constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs non violentes.

Les briques creuses et les agglomérés devront être obligatoirement enduits.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture. La pose de panneaux solaires en façade n'est pas autorisée.

ARTICLE 1 AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garage collectif ou aire de stationnement est de 30 m² sur l'emprise foncière hors accès.

Pour le secteur 1AUh :

a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement hors garage sur le terrain d'assiette.

b) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnements nécessaires aux besoins du projet.

12.2 - Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par l'opération.

Pour le secteur 1AUe :

12.3 - Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

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

Pour le secteur 1AUp :

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 – Les opérations d'aménagement doivent s'adapter aux éléments paysagers existants.

Les plantations existantes de qualité, comprenant des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, des talus plantés ou des haies végétales composées d'essences locales, doivent être maintenues et le cas échéant complétées.

En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement ou par une haie végétale d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement).

Les murs en pierre doivent être conservés.

Les opérations d'aménagement devront se conformer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui peuvent identifier des espaces verts dont la vocation doit être conservée.

Pour le secteur 1AUh :

13.2 - Les opérations de plus de 1 ha doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemple : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...)).

Ces espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération.

Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront :

- être constitutifs d'un maillage de liaisons douces,
- intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.

13.3 - Les espaces libres de toute construction, les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement doivent être traitées de manière paysagère, en conservant une dominante végétale et intégrées dans le projet urbain. Il est demandé aux aménageurs de prêter attention à l'annexe 1 et l'annexe 2 du présent règlement.

Pour le secteur 1AUe :

Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure.

Pour le secteur 1AUp :

Pour mieux prendre en compte l'intérêt écologique de secteurs faisant l'objet d'une trame au titre de de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme il est fixé que :

Le maintien et la préservation des corridors doit constituer un objectif dans le cadre de l'aménagement du port. Par ailleurs les vues depuis la RD 38 vers la mer guideront aussi les choix en matière d'aménagement.

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1 AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets devront favoriser une approche bioclimatique ainsi que le respect de la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1 AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) qui devront être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

