

PA.10

DOSSIER DE DEMANDE
DE PERMIS D'AMENAGER
Lotissement en 41 lots
LE FIEF DES PLANTES
—
COMMUNE DE BRETIGNOLLES SUR MER
Département de la VENDEE

- MODIFICATIF n°3 - Mai 2015 -

REGLEMENT

Lotissement réalisé par :

SARL H.I.P.O

et

SARL PHILAM
—

Sommaire :

- 1 – Dispositions Générales
- 2 – Mode d'Occupation et d'Utilisation des Sols
- 3 – Dispositions complémentaires
- 4 – Servitudes d'intérêt général
- 5 – Servitudes particulières

Annexe 1 : Tableau de Surfaces des lots
Annexe 2 : Extrait du règlement de la zone 1NA du POS

Octobre 2009 – **MODIFICATIF n°3 Mai 2015**



Cabinet Alain GARCIA, Géomètre Expert DPLG
11 Boulevard Arago
85100 LES SABLES D'OLONNE
E-mail: garciageo.be@wanadoo.fr
Tel.: 02 51 95 11 01
Fax.: 02 51 21 55 02



Béatrice MOUNERON-PETIT
Paysagiste D.P.L.G.
20, rue de Lattre de Tassigny
85150 LA MOTHE ACHARD
TEL/Fax : 02.51.94.74.59
e-mail : b.mouneron@goilias.fr

1 – DISPOSITIONS GENERALES

Modif n°2 -
Mars 2013

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privés. Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement en **41 lots** dit «**LE FIEF DES PLANTES**» situé :

- **commune de BRETAGNE SUR MER,**
- lieudit « Le Fief des Plantes », entre les rues du Dolmen et de la Pierre Levée,
- sur des terrains cadastrés Section BO numéros 65p, 66p, 67, 68p, 71p à 73p, 75 à 97, 100, 102, 187, 195p, 196, 199, 200, 202, pour une superficie cadastrale totale de **4ha40a95ca.**
- pour une superficie d'arpentage de **43 520m²**, tel que le périmètre est défini sur le Plan de l'Etat Actuel n°PA.3 et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Les numéros de cadastre précités seront annulés et remplacés par une nouvelle numérotation des services du Cadastre, après établissement du Document d'Arpentage intervenant après l'obtention du permis d'aménager.

1.1 – Division du terrain :

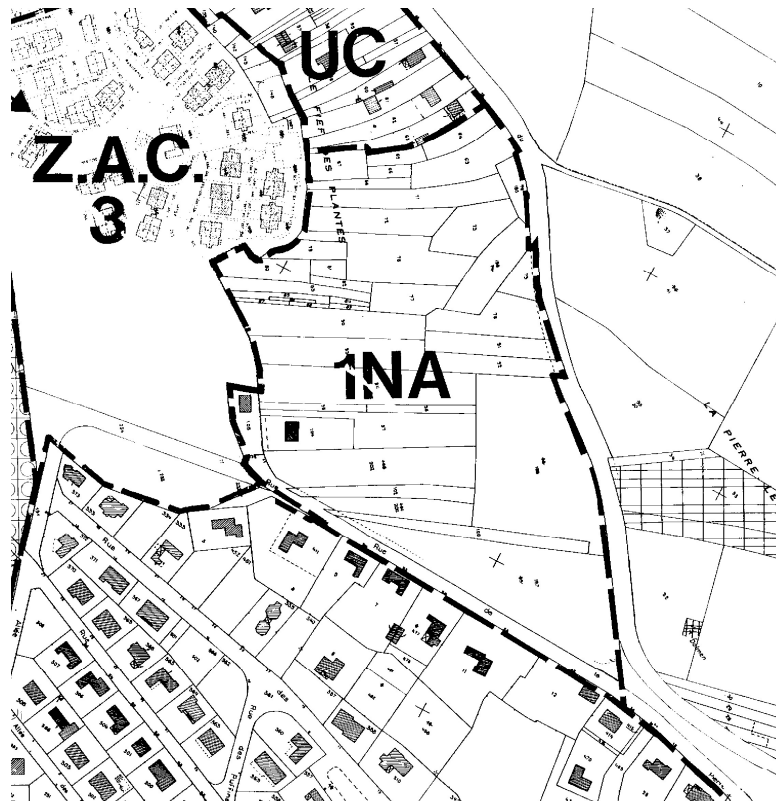
Les lots numérotés de 5 à 45 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation avec 1 seul logement par lot et ses annexes éventuelles.

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

* Voies, parkings:	5 896m ²
* Espaces Verts :	16 385m ² (37.6%)
* L.5 à L.45 :	21 214m ²
* Transfo. :	25m ²
Total :	43 520m²

2 – MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS :

Au Plan d'Occupation des Sols de la commune (P.O.S), approuvé le 11/05/1998 et modifié en dernier lieu le 25/01/2007, les terrains sont situés en zone 1NA, zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.



Aussi, en sus du droit des tiers et du Plan d'Occupation des Sols de la commune de BRETIGNOLLES SUR MER, à savoir les articles 1NA1 à 1NA15 du règlement de la zone 1NA applicables aux lots 5 à 45 conformément à l'extrait ci-annexé (Annexe 2), sont applicables les dispositions particulières suivantes :

2.1 – Occupations et Utilisations du Sol Admises :

Sont autorisées les constructions à usage principal d'habitation et une seule annexe avec un seul logement par lot.

Deux ou plusieurs lots peuvent être regroupés pour la réalisation d'une construction. Le nombre de logements ne devra pas être supérieur au nombre de lots réunis.

2.2 – Occupations et Utilisations du Sol Interdites :

- cf. POS (Article 1NA 2)

2.3 – Accès: (complément à l'article 1AU.3)

Les possibilités d'accès aux lots sont précisées sur le Plan de Composition n°PA.4. Il est rappelé les points suivants :

a) Accès automobile:

➤ **Accès unique :** Les lots ne pourront avoir qu'un seul accès automobile. Du fait des aménagements en façade des lots, les accès uniques sont imposés pour l'ensemble des lots.

➤ **Le plan de Composition présente deux types d'accès aux lots :**

- **Accès unique pour lequel la position de l'accès est obligatoire**
- **Accès libre avec position figurative sur le plan.**

Modif n°3 –
Mai 2015

La position définitive, dans une zone autorisée, sera déterminée par l'acquéreur lors du permis de construire.

- L'accès automobile est interdit sur l'ensemble des espaces verts.
- Contraintes diverses d'accès :

Les propriétaires devront tenir compte des contraintes imposées par la mise en place par le lotisseur des branchements EU, EP, regard d'Eau Potable ou PTT, coffret EDF dont l'emplacement est indiqué sur le Plan d'Assainissement et Réseaux Divers (n°PA.8-3).

b) Accès piéton:

- Chaque parcelle est accessible à partir de la voie en n'importe quel point du domaine public sauf cas particuliers indiqués ci-dessous. Le portillon d'accès sera indiqué au permis de construire.
- Les accès piétons aux espaces tournés vers l'intérieur de l'opération sont autorisés et ceux situés en façade des rues du Dolmen et de la Pierre Levée sont interdits. Toutes les zones d'accès interdits sont indiquées sur le Plan de Composition (PA.4).

2.4 - Desserte par les réseaux :

L'acquéreur d'un lot ne peut apporter, et qu'à ses frais exclusifs, de modifications aux équipements programmés ou mis en place sur son propre lot (branchements EU, EP, regard d'Eau Potable ou PTT, coffret EDF, etc) ou sur les espaces communs qu'après accord :

- du lotisseur tant qu'il restera propriétaire de parcelles dans le lotissement
- des maîtres d'ouvrages ou concessionnaires des réseaux
- de la commune de BRETIGNOLLES SUR MER, lorsque cette dernière aura pris en charge les voies et espaces communs du lotissement.

*** Eau Potable :**

Le lotisseur prend en charge la réalisation, pour chaque lot des branchements jusqu'à un regard PVC depuis le réseau d'eau potable public.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder. La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

Toute jonction du réseau public d'eau potable à un réseau d'adduction d'origine différente est interdite.

*** Assainissement :**

Eaux Pluviales

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Pluviales pour chaque lot, jusqu'à un regard béton implanté à l'intérieur du lot, également à sa charge.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder conformément aux prescriptions décrites dans le cahier des charges.

Il est précisé que les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique ou l'espace collectif.

Les permis de construire devront mentionner la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements) et le schéma de raccordement.

Le Plan de Masse du permis de construire utilisera obligatoirement le plan de vente dressé par le géomètre et transmis par le notaire à l'achat de la parcelle.

Eaux Usées :

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Usées pour chaque lot, jusqu'à un regard béton implanté à l'intérieur du lot, également à sa charge.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder conformément aux prescriptions décrites à l'annexe 2.

Les permis de construire devront mentionner la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements) et le schéma de raccordement.

Le Plan de Masse du permis de construire utilisera obligatoirement le plan de vente dressé par le géomètre, qui sera fourni par le lotisseur à l'acquéreur à l'occasion de la vente du terrain.

* Electricité :

Des coffrets de branchements de type S 2000 sont installés par le lotisseur en limite de voirie.

Le raccordement du coffret au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs.

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'un coffret EDF fausse coupure. Ces coffrets seront juxtaposés aux coffrets individuels.

Les lots concernés seront définis après étude du réseau d'alimentation.

* Gaz :

Néant

* Téléphone :

Des fourreaux aiguillés seront posés pour le câblage de téléphone jusqu'à un regard individuel placé en limite de propriété.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'une boîte PTT. Cette borne sera juxtaposée aux coffrets EDF.

**Modif n°2 -
Mars 2013**

2.5 – Forme et caractéristiques des lots :

La forme des différents lots composant le lotissement doit être conforme aux documents graphiques approuvés.

- Les lots numérotés **5 à 45** sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.1 du présent règlement.
- Les parties notées Voies 1 et 2 constituent les voies internes.
- Les parties notées EV1 à EV3 constituent les espaces verts.
- *Un emplacement est réservé pour un transformateur électrique, entre les lots 23 et 24, sur l'espace vert n°2.*

2.6. – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer:

Recul des constructions par rapport aux espaces publics :

- Les constructions devront être implantées avec un retrait de **3 mètres** minimum par rapport aux limites avec les espaces publics.
- Ce retrait est porté à **5 mètres** sur l'emprise de l'emplacement de stationnement privatif non-clos.

Les zones de recul d'implantation des constructions figurent au Plan de Composition (PA.4) et seront reportées sur le Plan de Vente individuel de chaque lot.

Les constructions annexes (abris de jardin, garages, locaux techniques) devront respecter ces règles d'implantation.

**Modif n°1 -
Octobre 2010**

2.7. – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- cf. POS (Article 1NA 7)

• Gas particuliers :

➤ ~~Les lots 12 à 14 devront respecter un retrait de 3m par rapport à leur limite Sud-Ouest en complément et pour respecter la servitude de tréfonds des réseaux EU et EP prévue à cet endroit.~~

> Le lot 11 devra respecter un retrait de 3m par rapport à sa limite Sud-Est et un retrait de largeurs variables, indiqués sur le plan de Composition, par rapport à sa limite Sud-Ouest, en complément et pour respecter la servitude de tréfonds des réseaux EU et EP prévue à cet endroit.

Règle annulée par modificatif n°1 – 2010/10

> Les lots 39 et 45 devront respecter un retrait de 3m par rapport à leur limite Est en complément et pour respecter la servitude de tréfonds des eaux EU et EP prévue à cet endroit.

2.8. – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle :

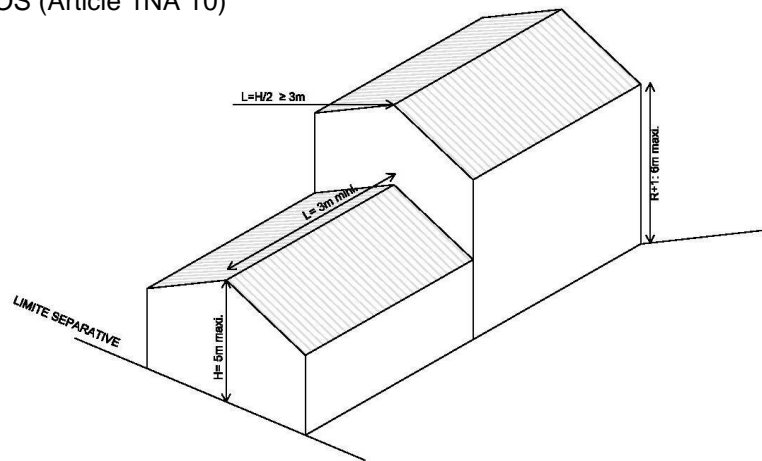
- cf. POS (Article 1NA 8)

2.9. – Emprise au sol :

- cf. POS (Article 1NA 9)

2.10. – Hauteur des constructions :

- cf. POS (Article 1NA 10)



2.11. – Aspect des constructions :

a) Cas général : cf. POS (Article 1NA 11)

b) Toitures :

Le deuxième alinéa de l'article « toitures » du règlement du POS est complété de la façon suivante : Les couvertures seront en tuiles de type Canal dites « tige de botte ».

c) **Les clôtures :**

1. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives jusqu'à 5m de la façade du lot seront constituées d'un mur bahut en maçonnerie construit soit en pierre de pays apparentes, soit parpaings enduits sur les deux faces. La hauteur est limitée à 1.20 mètre.
2. Sur les limites latérales, au-delà de la limite de 5m, sont autorisées :
 - Les clôtures grillagées de hauteur 1.80m à mailles rectangulaires soudées et plastifiées vert type PANTANET Family ou similaire, fixées sur poteaux métalliques cylindriques laqués verts, doublées d'une haie vive composée d'essences végétales du registre local.
 - Les murs de clôtures, de hauteur 1.80m, soit en parpaings enduits sur les deux faces apparentes (ton identique à celui

des constructions), soit en pierres apparentes (pierre naturelle locale).

3. Sur les limites latérales ou de fonds de parcelles en limite avec les espaces verts, les clôtures seront grillagées de hauteur 1.80m à mailles rectangulaires soudées et plastifiées vert type PANTANET Family ou similaire, fixées sur poteaux métalliques cylindriques laqués verts, doublées d'une haie vive composée d'essences végétales du registre local.
4. Les emplacements de stationnement privatif devront rester ouverts sur la voie publique.

Nota : Lorsqu'elles sont prévues, l'autorisation de construction des clôtures devra être demandée obligatoirement avec le permis de construire du bâtiment principal.

2.12. – Stationnement :

Stationnement privatif :

Pour chaque lot il devra être réalisé des installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Il sera exigé au moins deux places de stationnement par lot.

Il devra en particulier être réalisé par les acquéreurs des lots un emplacement de parking 5 x 5m minimum sur leur lot, qui restera ouvert sur la voie publique.

2.13. – Plantations

Plantations nouvelles :

Chaque propriétaire sera tenu de planter au minimum un arbre par tranche de 100m² de jardin (terrain hors construction) dans un délai de 2 ans après l'achèvement de la construction, en veillant à s'inspirer des préconisations établies par la commune de Bretignolles sur mer dans le cadre de son Plan Vert.

Ainsi, pour des plantations nouvelles, les acquéreurs auront soin de choisir des arbres ou des arbustes correspondant au caractère du secteur. Elles devront impérativement être composées de 5 essences en mélange minimum, parmi la liste suivante. En respect de ce qui existe déjà sur le site, les principales essences choisies seront :

- pour les arbres de haut jets : Chêne vert, Pin maritime, Pin parasol, Orme champêtre résistant, Charme commun, Fruitières vieilles variétés
- pour les cépées et buissonnantes : Chêne vert, Tamaris de printemps, Tamaris d'été, Chalef (Elaeagnus X ebbengei), Arroche de mer, Troène persistant, Fusain d'Europe, Argousier, Saule pourpre, Genêts.

Les plantations seront implantées aux distances réglementaires précisées au plan d'occupation des sols, ou à défaut, dans le code civil.

Les haies mono spécifiques, c'est-à-dire composées d'une seule essence sont interdites.

Il est défendu de planter des végétaux interdits dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien.

cf. liste de mise à jour INRA Angers.

Plantations existantes sur espace vert public et parcelle privée:

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu à la taille des haies et arbres tiges ou cépées plantées sur le domaine public et jouxtant sa parcelle (côté intérieur de la parcelle) afin de maintenir une végétation compacte et maîtriser son développement.

Les plantations réalisées par l'aménageur et les végétaux existants conservés, seront impérativement maintenus et protégés quelle que soit leur distance aux limites séparatives. Ces végétaux seront obligatoirement entretenus par les propriétaires des lots, en temps voulu.

**Modif n°2 -
Mars 2013**

2.14 – Possibilité maximale d'occupation du sol :

Initialement il avait été déterminé une Surface Hors Œuvre Nette pour l'opération de 10000 m².

Celle-ci devient une Surface de Plancher réduite de la surface maximum autorisée des lots 1 à 4.

Ainsi la Surface de Plancher pour l'ensemble de l'opération compte tenu du nouveau périmètre est de 9067 m².

Le tableau ci-après sous dénomination « ANNEXE 1 » donne la surface des lots et la surface de plancher maximum autorisée pour chaque lot.

2.15. – Dépassement du coefficient d'Occupation du sol :

Aucun dépassement du COS ne sera admis.

3 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES :

3.1 – Syndicat des acquéreurs :

Les voies, les espaces verts, les réseaux du lotissement sont destinés à être incorporés au domaine public communal.

Le lotisseur s'engageant, conformément aux articles R442-7 et R442-8 du code de l'urbanisme, à transférer dans le domaine public communal la totalité de ces équipements communs, à savoir les Voies 1 et 2, ainsi que les espaces verts EV1 à EV3, une fois les travaux achevés.

Il n'est pas prévu la création d'une Association Syndicale des acquéreurs.

En attendant le classement dans le domaine public, le sol de la voie demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celle-ci et les réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par la Commune de BRETIGNOLLES SUR MER.

Ces équipements feront l'objet d'une cession gratuite à la Commune de BRETIGNOLLES SUR MER.

3.2 – Taxes :

Les acquéreurs seront assujettis aux taxes applicables dans la commune à la date de la création du lotissement :

- 1) Taxes Locales d'Équipement (TLE)
- 2) Participation au Raccordement à l'Égout (PRE)
- 3) Taxes Départementales des Espaces Naturels et Sensibles (TDENS)
- 4) Taxes Départementales pour le financement des dépenses des Conseils d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (TCAUE)

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

3.3 - Adhésion aux présentes :

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

3.4 – Dispositions afférentes aux applications des règles posées par le règlement :

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou désuétude, par une décision des parties privées fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente.

4 – SERVITUDES D'INTERET GENERAL :

Il sera placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc).
Les propriétaires ou ayant-droits doivent souffrir, sans indemnité, l'apposition ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toute modification de ces ouvrages est à la charge des demandeurs.

5 – SERVITUDES PARTICULIERES :

**Modif n°1 -
Octobre 2010**

- Servitude de tréfonds
Les lots 12 à 14 sont grevés d'une servitude de tréfonds d'une largeur de 3m pour le passage des réseaux d'assainissement (voir Plan de Composition n°PA.4).

Le lot 11 est également grevé d'une servitude de tréfonds :
- de largeur 3m, le long de sa limite Sud-Est avec le lot 12.
- de largeurs variables indiquées sur le plan de Composition, le long de sa limite Sud-Ouest avec la parcelle BO 265.

Les lots 39 et 45 ne sont plus grevés de servitudes de tréfonds.

ANNEXE 1

Tableau des surfaces et SHON des lots

Modif n°2 -
Mars 2013

Lotissement "LE FIEF DES PLANTES"

41 lots

BRETIGNOLLES SUR MER

n°lot	superficie	Surface de Plancher maxi. Autorisée	Affectation
5	371	159	habitation
6	446	191	habitation
7	541	231	habitation
8	479	206	habitation
9	388	166	habitation
10	538	230	habitation
11	607	259	habitation
12	447	192	habitation
13	462	198	habitation
14	504	215	habitation
15	579	247	habitation
16	605	259	habitation
17	484	207	habitation
18	484	207	habitation
19	484	207	habitation
20	484	207	habitation
21	605	259	habitation
22	574	245	habitation
23	543	232	habitation
24	589	252	habitation
25	527	225	habitation
26	527	225	habitation
27	708	303	habitation
28	625	267	habitation
29	536	229	habitation
30	653	279	habitation
31	540	231	habitation
32	407	174	habitation
33	390	167	habitation
34	480	205	habitation
35	520	222	habitation
36	538	230	habitation
37	652	279	habitation
38	527	225	habitation
39	576	246	habitation

40	431	184	habitation
41	440	188	habitation
42	440	188	habitation
43	394	168	habitation
44	461	197	habitation
45	628	268	habitation
Total cessible	21214	9067	
Espaces verts	16385		
Transfo.	25		
Voirie et parkings	5896		
Total général	43520		

ANNEXE 2

EXTRAIT DU REGLEMENT
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
DE BRETIGNOLLES SUR MER

Zone 1NA

Approuvé par Arrêté en date du 15/05/1998
Modifié en dernier lieu le 25/01/2007

Applicable aux lots
5 à 45

du

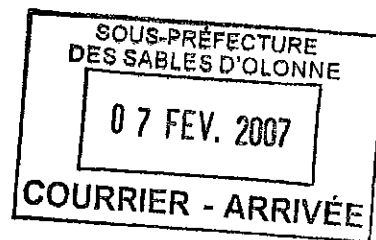
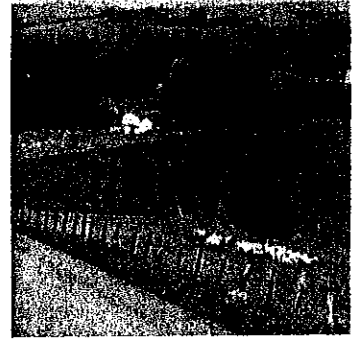
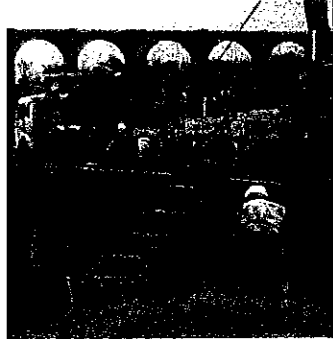
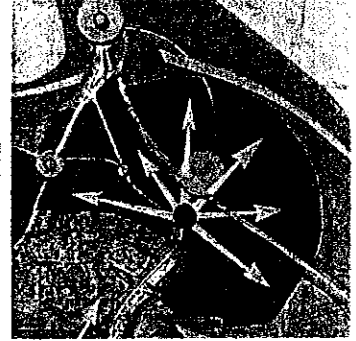
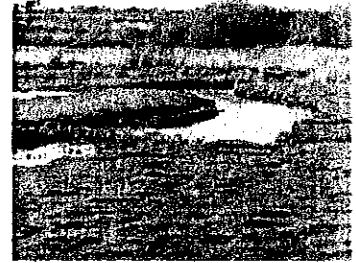
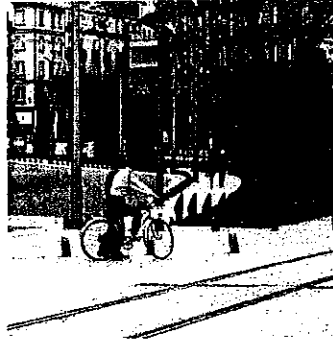
Lotissement
LE FIEF DES PLANTES



Commune de
Brétignolles-sur-Mer

Révision 2-0 approuvée le 11/05/1998
Modification 2-1 approuvée le 20/12/2001

Modification du Plan d'Occupation des Sols N°2-2



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du **25 JAN. 2007**

Le Maire,

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dans toutes les zones naturelles, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées, seront autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique et dans un délai de 2 ans des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque.

Les agrandissements d'immeubles existants ne seront autorisés que dans la limite d'une utilisation optimale du sol tenant compte de l'habitat environnant et à la condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

Les différents types de zones naturelles sont :

- les zones NA :

d'urbanisation future qui peuvent admettre la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le présent règlement.

- les zones NC :

à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

- les zones ND :

à protéger en raison de l'existence de risques naturels, de la qualité des sites ou de l'intérêt paysager, botanique ou écologique des milieux naturels.

Ces zones comprennent des secteurs spécifiques assortis de règles particulières.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1NA

Caractère de la zone 1NA :

Il s'agit d'une zone à vocation d'urbanisation future, comprenant des terrains peu ou pas équipés.

L'aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée.

Pour être admises, les opérations devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble de la zone ou du secteur, les charges d'équipements et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus devant être supportées par l'aménageur.

La zone 1 NA d'aménagement à court terme comprend :

a - un secteur 1 NAL destiné au tourisme, au camping- caravanning, aux activités de loisirs et aux constructions ayant un rapport direct avec ces activités.

b - un secteur 1 NAe réservé pour l'implantation de constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de bureaux

c - un secteur 1 NAP destiné à l'aménagement d'une zone portuaire.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article 1 NA 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol admis ou soumis à des conditions spéciales

Pour être admises, les opérations devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble de la zone ou du secteur, les charges d'équipements et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus devant être supportées par l'aménageur.

1 - Dispositions applicables dans la zone 1NA et ses secteurs :

Sont autorisés :

- à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas modifiées, la confortation et l'amélioration des constructions existantes, les extensions mesurées d'immeubles existants respectant le caractère et les proportions architecturales du bâti existant, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans.
- les équipements techniques et leurs superstructures associées
- les équipements publics à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement ...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

2 - Dans la zone 1 NA proprement dite :

Sont autorisées les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements et constructions groupées...) d'hôtellerie, de commerce, à condition que ces opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 ha.

Des superficies inférieures pourront exceptionnellement être admises si l'opération concerne la totalité d'un îlot ou le reliquat d'une zone déjà en partie urbanisée, ou si cette opération prend bien en compte les possibilités d'aménagement des propriétés contiguës, au sein d'un schéma cohérent de la zone.

3 - Dans le secteur 1 NAL :

Sont autorisées les opérations concernant le tourisme, le camping-caravanning, les activités de loisirs et les constructions ayant un rapport direct avec ces activités.

4 - Dans le secteur 1 NAe :

Sont autorisées :

- les opérations d'ensemble, à usage industriel, artisanal, commercial ou de bureaux, à condition que ces opérations s'intègrent dans un schéma d'aménagement concernant l'ensemble du secteur.
- les constructions à usage d'habitation pour la surveillance, le gardiennage et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Ces constructions ne pourront être édifiées qu'après la construction du bâtiment à usage d'activité et leur surface sera limitée à 40 mètres-carré.

5 - Dans le secteur 1 NAp :

Sont autorisés les aménagements, les constructions et les équipements liés à la réalisation d'une zone portuaire.

Article 1NA 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- 1 - Les constructions isolées quelle que soit leur nature, sauf dans le secteur 1NAL
- 2 - les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation ou à déclaration, sauf ceux rendus nécessaires pour le fonctionnement du secteur 1NAe
- 3 - les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, sauf dans le secteur 1NAe
- 4 - les dépôts de véhicules soumis à autorisation en vertu de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sauf dans le secteur 1NAe
- 5 - l'ouverture de carrière ou de gravière,
- 6 - les affouillements et exhaussements de sol non liés à l'aménagement de la zone ou à une opération d'ensemble tels que définis à l'article 1NA 1
- 7 - l'implantation de bâtiments d'exploitation agricole
- 8 - la pratique du camping-caravanage, le stationnement des caravanes et auto-caravanes, quelle qu'en soit la durée en dehors des terrains aménagés visés à l'article 1NA 1

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1NA 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

L'accès doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur les R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération et réglementés notamment en application du R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone 1NA et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Article 1NA 4 - Desserte par les réseaux

1° - Eau

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

2° - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

a - eaux usées

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

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

Dans le secteur **1 NAe**, les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à un pré-traitement approprié en conformité aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

b - Eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

3° - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution devront obligatoirement être établis en souterrain.

Article 1NA 5 - Caractéristiques des terrains

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 1NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

1 - En dehors du secteur NAe :

a) En agglomération

Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 5 m par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes. Ce recul pourra être réduit par rapport à l'alignement des voies situées à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Une implantation différente pourra être autorisée, sauf pour les garages, si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à une distance inférieure.

De plus dans la zone 1 NA de la Bretellière-La Martinière les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la RD 38. Ce recul est applicable à l'ensemble des constructions, y compris les annexes, abris de jardin et bâtiments de services.

b) Hors agglomération

1/ Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 35 m de l'axe des RD classées à grande circulation,
- 25 m de l'axe des autres RD,
- 15 m de l'alignement des autres voies publiques.

c) En dehors des espaces urbanisés

1/ Les constructions devront respecter un recul minimal de 75 m de l'axe des RD classées à grande circulation.

2/ Le retrait de 75 m de l'axe des RD à grande circulation ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Article 1NA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

1 - En dehors du secteur 1 Nae

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments 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 mètres ($L = H/2$, égale ou supérieure à 3,00 m).

Les piscines non couvertes seront implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

Toutefois, les constructions pourront être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- a - si, au droit de la limite, leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m et lorsque sa longueur en limite ne dépasse pas 20m
- b - Si, au droit de la limite, la construction présente un pignon dont la hauteur ne dépasse pas 5m et sa longueur 15m.
- c - s'il existe sur la propriété voisine une construction de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative, dont la hauteur ou la longueur ou les 2 (hauteur ou longueur), dépassent les seuils définis aux paragraphes a et b ci-dessus, le projet pourra jouxter cette construction au-delà des dits seuils dans la limite du dépassement constaté sur la construction existante.
- d - s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
- e - si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

2 - Dans le secteur 1 NAe :

Les constructions devront être éloignées des limites séparatives d'au moins 3 m.

Des constructions en limites séparatives pourront être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu...).

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées pourront être implantés différemment suivant leur nature.

Article 1NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 - En dehors du secteur 1 NAe :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables : $L = H/2$.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification, en rez-de-chaussée, de garages dans la limite de 3,50 m de hauteur à l'égout des toitures.

Dans tous les cas, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées pourront être implantés différemment suivant leur nature.

2 - Dans le secteur 1 NAe :

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées pourront être implantés différemment suivant leur nature.

Article 1NA 9 - Emprise au sol

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 1NA 10 - Hauteur des constructions

1 - En dehors du secteur 1NAe :

a - Règle de hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions est limitée à R + 1 et à 6 mètres à l'égout.

b - Dispositions diverses

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 contre-bas de celle-ci sera mesurée à partir du sol naturel avant tout apport.

c - Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante :

- par rapport à l'alignement

La hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15 m.

- par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires, conformément aux dispositions de l'article NA7, la différence d'altitude entre tout point de cette construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

3 - Dans le secteur 1NAe

La hauteur maximale n'est pas réglementée.

Article 1NA 11 - Aspect extérieur des constructions

A - En dehors des secteurs 1NAe et 1NAp

1 - Expression architecturale

a - Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

b - Les annexes d'habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc. ... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux, sauf celles visées au paragraphe suivant.

c - Les abris de jardin pourront être construits en bois (teinte naturelle) ou avec tout autre matériau, à l'exception de tout élément de type plaque de béton ou métallique (tôle laquée...). Leur couverture sera réalisée en tuiles. Toutefois si leur surface est inférieure ou égale à 10 mètres-carré la couverture pourra être réalisée en matériaux de type shingle.

d - Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

e - Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être imposées en fonction des constructions proposées, du terrain et de la nature du site (bâti ou non) environnant.

2. Aspect des constructions

a - architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

b - architecture traditionnelle

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

Maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle au plus grand côté. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions de bâtiment et la construction d'annexes. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tige de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées.

Les tuiles brunes sont prohibées.

La pente de la toiture sera comprise entre 25 et 37%. En cas d'extension de bâtiment existant ayant une pente supérieure ou inférieure, l'extension du bâtiment pourra conserver la même pente

Percements

Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.

Menuiseries

Elles seront de forme simple et s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

3. Clôtures

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Tous matériaux pourront être utilisés (minéral, végétal, plastique, brande, bois) à l'exception des plaques bétons.

- Clôtures non végétales

Elles seront réalisées :

- en maçonnerie, soit de pierres de pays apparentes, soit enduites sur les deux faces,
- ou avec les matériaux cités ci-dessus.

Elles devront respecter les hauteurs suivantes :

- 1,50 m à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction,
- 1,80 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction ou en bordure des chemins piétons.

- Clôtures végétales

L'élément dominant constitué par une haie vive ou morte de type brande pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bas répondant aux caractéristiques définies ci-dessus.

Un rattrapage de hauteur de clôture devra se faire entre deux parcelles, s'il y a lieu, par progression de la deuxième clôture installée pour atteindre la taille de la première, tel que présenté par le croquis ci-dessous.

B - Dans les secteurs 1 NAe et 1 NAp :

1 - 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.

2 - 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.

Article 1NA 12 - Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules 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 25 m² y compris les accès.

a - pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.

b - pour les constructions à usage commercial, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surfaces de vente.

c - dans les terrains de camping, il sera aménagé une place de stationnement par tente ou caravane et un espace collectif de stationnement comprenant un nombre de places égal au minimum à 20% du nombre total d'emplacements de camping. Cet espace devra rester accessible pendant la durée d'exploitation du camping notamment en dehors des heures d'ouverture.

d - pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

2 - Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposées 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.

Article 1NA 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés d'aires de stationnement doivent être plantées.

Tout abattage d'arbres est interdit sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des habitations et après autorisation liée au permis de construire. Dans ce cas, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fonds considéré.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1NA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Les coefficients d'occupation du sol sont de :

1 NA	: 0,35
1 NAL	: non réglementé
1 Ne	: non réglementé
1NAp	: non réglementé

Le C.O.S. n'est pas réglementé pour :

- 1 - les constructions ou aménagements à usage scolaire ou hospitalier
- 2 - les constructions ou aménagements à usage sanitaire, sportif, socio-éducatif, destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique.
- 3 - les équipements d'infrastructure

Article 1NA 15 - Dépassement du C.O.S.

Tout dépassement du C.O.S. est interdit.