



# RÉGLEMENT

Les Moinardes / OLONNE-SUR-MER

SECTEUR SUD

## SOMMAIRE

<b>OBJET &amp; FORCE DU RÈGLEMENT</b>	<b>P.3</b>
<b>OBJET</b>	<b>p.3</b>
<b>CHAMPS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT</b>	<b>p.3</b>
<b>DESTINATION</b>	<b>p.3</b>
<b>VISA DE L'ARCHITECTE CONSEIL</b>	<b>p.4</b>
<b>ASPECT RÉGLEMENTAIRE DE LA CONCEPTION DES PARCELLES</b>	<b>p.5</b>
<b>ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<b>p.5</b>
<b>ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION</b>	<b>p.5</b>
<b>ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE</b>	<b>p.5</b>
<b>ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</b>	<b>p.5</b>
<b>ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS</b>	<b>p.6</b>
<b>ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</b>	<b>p.7</b>
<b>ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	<b>p.7</b>
<b>ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</b>	<b>p.8</b>
<b>ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL</b>	<b>p.8</b>
<b>ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>p.9</b>
<b>ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS</b>	<b>p.9</b>
<b>ARTICLE 12 – STATIONNEMENT</b>	<b>p.16</b>
<b>ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	<b>p.17</b>
<b>ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>p.20</b>

## OBJET & FORCE DU RÈGLEMENT

### OBJET

Le règlement a pour objet de préciser les règles, orientations et principes urbains, architecturaux et paysagers assurant une cohérence d'aménagement sur le lotissement nommé « Les Moinardes » situé sur la commune des Sables d'Olonne et dont le périmètre est défini sur le « Plan de composition » joint.

Le règlement définit des contraintes spécifiques liées à la préservation d'une qualité de vie et des liens sociaux entre les occupants.

Ce règlement décrit ainsi les règles minimums à observer pour une meilleure vie en collectivité.

### CHAMPS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Depuis le 1 janvier 2022, toutes les constructions réalisées sur le site doivent se conformer à la Réglementation Environnementale RE2020 textes qui vont conditionner dorénavant la construction neuve autour des 5 exigences de résultat :

- L'optimisation de la conception énergétique du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre (*indicateur Bbio*),
- La limitation de la consommation d'énergie primaire (*indicateurs Cep*),
- La limitation de l'impact sur le changement climatique associé à ces consommations (*indicateur Ic énergie*),
- La limitation de l'impact des composants du bâtiment sur le changement climatique (*indicateur Ic construction*),
- La limitation des situations d'inconfort dans le bâtiment en période estivale d'été (*indicateur DH*).

Les règles et recommandations décrites dans le présent cahier s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur. Les règles précisées ci-avant s'imposeront :

- > Dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots ;
- > Dans les rapports de propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée.

Le présent règlement est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société tout ou partie du lotissement.

À cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction « in extenso », à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Le respect des règles est assuré par tout propriétaire du lotissement. En cas de transgression et de différend, le tribunal de grande instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages et intérêts.

### DESTINATION

Le lotissement est destiné à recevoir principalement des logements individuels, sur lot libre ou sur lot groupés, ou des logements collectifs.

Les constructions destinées à l'exercice de profession libérale ou assimilée pourront être autorisées si celle-ci ne contreviennent pas à l'occupation résidentielle principale.

En rez-de-chaussée sur l'îlot 18, l'implantation de commerces et activités de service ainsi que l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, participant à la dynamique du quartier et compatibles avec l'habitat, pourront être autorisées.

## VISA DE L'ARCHITECTE CONSEIL

Tout projet de construction individuelle doit être soumis à l'avis ("visa") de l'architecte désigné par l'Aménageur :

- > L'acquéreur remettra, avant son dépôt à la mairie, les pièces graphiques du permis de construire pour examen et approbation à l'aménageur.
- > Ce dernier soumettra à l'architecte conseil du lotissement ces pièces graphiques pour analyse et accord.
- > Il statuera sur la qualité générale du projet, la nature et la couleur des matériaux de façade et sa cohérence réglementaire.
- > **L'accord se conclut par un VISA qui accompagne la demande de Permis de Construire auprès de la Commune.** Ce visa ne vaut pas autorisation au titre du droit de l'urbanisme.

## ASPECT RÉGLEMENTAIRE DE LA CONCEPTION DES PARCELLES

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

### ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sur l'ensemble des lots, ne sont admises que les constructions de maisons individuelles (isolées ou groupées), de logements collectifs, et leurs annexes.

Un seul logement est autorisé par parcelle (hors îlots destinés aux logements sociaux ou aux logements collectifs). Les constructions destinées à l'exercice de profession libérale ou assimilée pourront être autorisées si celles-ci ne contreviennent pas à l'occupation résidence principale. Le stationnement lié à l'exercice de cette activité libérale devra être prévu sur la parcelle.

En rez-de-chaussée sur l'îlot 18, l'implantation de commerces et activités de service ainsi que l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, participant à la dynamique du quartier et compatibles avec l'habitat, pourront être autorisées.

### ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Les accès aux parcelles devront se faire à partir des voies de desserte du lotissement. Dans le cas des logements individuels, un seul accès véhicules est autorisé par parcelle. Il s'effectue uniquement via les aires de stationnements privatifs.

Le plan de composition définit les accès voitures sur les parcelles et les aires de stationnements privatives. D'une dimension de 6,00 m de largeur sur 5,00 m de profondeur. La largeur de ces aires peut être augmentée si et seulement si cette surlargeur n'impacte pas les aménagements de l'espace public.

### ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Chaque construction, individuelle ou collective, sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchement réalisées par l'aménageur sur les réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales, d'eaux usées, d'électricité et de téléphone et pourra être, le cas échéant, raccordée au réseau Gaz. Ces raccordements seront réalisés en souterrain.

Les sous-sols sous les constructions individuelles ne seront acceptés que s'ils peuvent être raccordés aux réseaux d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) de façon gravitaire.

#### *ORDURES MÉNAGÈRES*

Le ramassage des ordures ménagères des maisons individuelles s'effectuera en porte à porte, à l'exception des constructions sur les voies en impasse qui nécessiteront une présentation de ces bacs en entrée d'impasse.

Les opérations de logements collectifs devront prévoir un lieu de stockage ainsi qu'un point de présentation à la collecte sélective des déchets située en limite d'espace public.

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.

### ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant



LEGENDE AMENAGEMENT ESPACE PUBLIC

	Périmètre lotissement PA Nord T1		Espace vert public
	Résine noir voies		Plantation arbres de haute tige & massifs arbustifs <i>Positionnement de principe</i>
	Résine sur enrobé gris carrefour		Arbre de haute tige existant à Conserver & à protéger
	Rampant carrefour plateau surélevé		Fossé
	Enrobé gris carrefour et trottoirs		Mobilier : potelet, borne bois, banc
	Pavage joints enherbés Stationnement espace public		Transformateur
	Bordure de voirie		Localisation de principe stationnement sur espace public (à préciser suivant les entrées de parcelles)
	Cheminement mixte piétons 2 roues En stabilisé renforcé		

PLAN DE COMPOSITION  
SECTEUR SUD

## ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect des dispositions du présent règlement. L'ensemble de ces pièces précisent les modalités d'implantation en fonction des voies et des espaces verts existants à préserver.

Pour chaque îlot collectif, dans le cas où le nombre de logements serait réalisé en plusieurs bâtiments, chaque bâtiment pourra faire l'objet d'un permis de construire séparé. Dans ce cas, le premier permis de construire devra présenter le projet global de l'îlot et la manière dont l'ensemble des bâtiments sera organisé sur l'îlot.

### DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions s'implanteront à l'**alignement ou en limite d'emprise des voies ou bien en retrait d'au moins 1 m** à compter de ceux-ci.

Le plan de composition précise (et **PLAN DE COMPOSITION Partie Sud – extrait plan 1/500**) pour les constructions individuelles et collectives les zones de constructibilités principales et peut imposer des reculs nécessaires à la préservation d'espaces verts ou de retrait vis-à-vis des constructions avoisinantes. Ces zones constructibles sont signalées par les légendes « **Zone de constructibilité principale R+1** » pour les constructions individuelles ou « **zone de constructibilité** » pour les constructions collectives.

L'implantation, la volumétrie et la hauteur des constructions sont pensées pour assurer le meilleur ensoleillement des pièces de vie, du jardin et préserver l'intimité.

Le projet de construction s'implantera au plus près du profil du terrain naturel du côté de la voie de desserte. Les points de nivellements de l'accès à la parcelle (voie publique) et des terrains existants qui le bordent constitueront les points de référence pour le projet.

Sur le permis de construire, les cotes altimétriques de l'espace de stationnement privatif devront être précisées et indiquées sur le plan masse.

En cas d'alignement sur rue, et dans la mesure où la construction s'implanterait au droit des coffrets et branchements des réseaux souples, les déplacements desdits branchements seront autorisés au frais des pétitionnaires.

### SPÉCIFICITÉS AUX CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES

Pour les constructions individuelles, dans les espaces signalés par la légende « **Espace inconstructible paysagé de pleine terre [...]** » (voir légende plan de composition et plan de clôture), seuls les abris de jardins en bois d'une emprise au sol inférieure ou égale à 16 m<sup>2</sup> et les piscines sont autorisées.

Lorsque sur le Plan de Composition figure l'indication "**Aire de stationnement privative pour 2 véhicules ouvert sur l'espace public**", les constructions et autres dispositifs constructifs légers tel que pergola et marquises couvrant tout ou partie de ces espaces sont interdits.

## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

SUR L'ESPACE DE CONSTRUCTIBILITÉ signalée au plan de composition par la légende « **Zone de constructibilité principale R+1** » pour les constructions individuelles et « **Zone de constructibilité** » pour les logements collectifs.

À compter de l'alignement ou limite d'emprise de la voie, les constructions doivent être édifiées :

- > soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- > soit en retrait par rapport à une limite séparative latérale seulement, d'une distance d'au moins 3,00 m si la construction présente des percements, face à cette limite ou 2 m minimum en cas de façade aveugle ; et de même par rapport à une limite de fond de parcelle, aucun percement n'étant admis à moins de 3,00 m d'une limite.

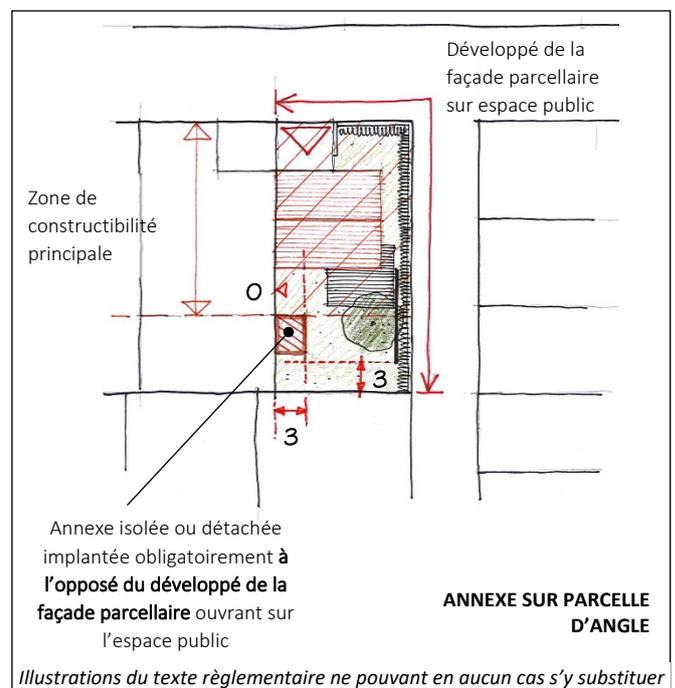
SUR L'ESPACE D'INCONSTRUCTIBILITÉ au-delà de la zone de constructibilité signalée au plan de composition par la légende « Espace inconstructible paysagé de pleine terre à l'exception [...] »

Seuls les abris de jardins en bois d'une emprise au sol inférieure ou égale à 16 m<sup>2</sup> sont autorisées dans la limite d'une implantation en fond de parcelle, au contact ou en respectant un recul vis-à-vis des limites séparatives ou de fond de parcelles, ou dans le prolongement de la construction principale. Les piscines sont également autorisées.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives 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 mètres soit  $3,00\text{ m} \leq L \leq H/2$ . Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- > si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3.50 m,
- > ou si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sur la propriété adjacente et dans la limite de sa hauteur.

Pour les parcelles d'angle présentant deux façades sur l'espace public, les abris de jardin, s'ils sont implantés hors bande de constructibilité principale le seront obligatoirement à l'opposé du développé de la façade parcellaire ouvrant sur l'espace public.



#### DISPOSITIONS ALTERNATIVES

Les abris de jardin en bois seront implantés de façon à permettre la sauvegarde d'une haie existante ou pour faciliter leur entretien.

Les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées dans les marges de recul éventuelles ; toutefois, aucune couverture ultérieure supérieure à 1m de hauteur ne peut être envisagée sur une piscine implantée dans une zone non aedificandi (dispositions générales).

#### ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions respecteront entre elles une distance minimale de 3,00 m (piscines non couvertes exceptées : 2,00m).

#### ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale, à l'exception des abris de jardin qui ne doivent pas excéder 16 m<sup>2</sup> par unité foncière.

## ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### *CAS DES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES (LOTS LIBRES OU GROUPÉES)*

**Le gabarit admis pour les constructions individuelles est de R+1.** La hauteur des constructions ne devra pas excéder **6,00 m à l'égout ou à l'acrotère**, et **9,00 m au point le plus haut**, à compter du niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie.

### *CAS DES CONSTRUCTIONS COLLECTIVES*

**La hauteur maximale admise pour les constructions collectives est de R+2+attique ou combles.** Les constructions ne devront pas excéder une hauteur de **10,00 m à l'égout ou à l'acrotère**, à compter du niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie, et de **13,00 m au point le plus haut** (avec dépassements ponctuels pour des raisons techniques : cheminées, extracteurs, ascenseurs, dispositifs pour les énergies renouvelables, etc.).

**Le plan de composition indique pour chacun des îlots de logements collectifs le gabarit maximal admis, de R+1+attique ou comble à R+2+attique ou comble.**

**Pour l'îlot 18, du fait de sa localisation face aux constructions des îlots 13b et 14b, le gabarit maximal est de R+2.**

Toutefois, pour les îlots 20 et 22a, afin d'assurer la faisabilité du gabarit R+2+attique ou comble, la hauteur maximale pourra être portée à 15,00 m en cas de dénivelé important entre le terrain naturel et le niveau de la voirie, l'acrotère ou l'égout de toiture étant remonté dans les mêmes proportions.

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les prescriptions précédentes favorisent une diversité volumétrique et d'implantations qui serviront de base à une expression architecturale elle-même diversifiée.

L'unité du lotissement est assurée par le traitement des espaces communs et structurants de desserte des logements d'une part, et d'autre part, par la définition d'une conception commune de l'espace de contact entre l'espace privé et public : il s'agit en particulier des espaces de stationnement, des clôtures et de l'implantation des coffrets techniques.

Les constructions doivent témoigner du savoir-faire des architectes et des constructeurs. Il paraît hors de propos de figer l'architecture des futures réalisations dans un cadre réglementaire strict ; néanmoins il semble nécessaire de préciser certains aspects et principes architecturaux qui permettent d'apporter une certaine harmonie et cohérence architecturale générale.

**Pour assurer la cohérence urbaine et architecturale générale, l'avis de l'architecte conseil désigné par l'aménageur est obligatoire avant tout dépôt du permis de construire.**

### *COHÉRENCE ET AUTONOMIE ARCHITECTURALE*

Chaque construction doit présenter une composition équilibrée tant en façade qu'en toiture. Quel que soit l'angle de perception du volume de la construction, celle-ci doit offrir une composition architecturale équilibrée grâce au jeu d'ombre et lumière assuré par l'imbrication de volumes, principal et secondaires, par des percements harmonieux, des débords de toiture, des lucarnes, des balcons, les matériaux, les couleurs, etc.

Pour atteindre cet objectif, la toiture, entre autres, doit être réalisée avec la même qualité que les façades de la construction. Qu'elle soit recouverte de tuiles, d'ardoises ou en terrasse, la toiture doit être considérée comme une « cinquième » façade à part entière, visible de tous points du logement et des constructions environnantes.

## COMPOSITION & INSERTION URBAINE

L'implantation a une grande importance. La nouvelle construction doit d'une part obéir à la logique de la composition urbaine du quartier dans lequel elle s'insère, et d'autre part tenir compte des constructions voisines déjà en place.

Ainsi, il est souhaitable, dans le cas de constructions bâties en mitoyenneté, qu'elles soient jumelées ou tout au moins que leurs pignons se recouvrent largement pour éviter la vue inesthétique de murs pignons difficile à entretenir ou à habiller (plantes grimpantes) pour limiter leur impact.

Face aux voies de desserte, ouvertes ou non à la circulation, les façades aveugles sont interdites. **Toute façade face à une emprise publique doit ainsi être considérée comme une façade principale.**

Dans le cas d'opérations groupées, le projet devra faire preuve d'un souci d'intégration au paysage urbain de la commune, éviter la monotonie due à la répétition d'un même modèle, proposer une variété de forme et d'expression architecturale, contribuant à l'appropriation par les habitants de leur lieu de vie.

## COULEUR ET QUALITÉ DES MATÉRIAUX

Les matériaux devront présenter une qualité suffisante pour assurer leur pérennité dans le temps et éviter des signes de dégradations ou de vieillissement préjudiciable à la bonne tenue esthétique de la construction. De fait, la pierre naturelle ou les éléments préfabriqués (parpaings ou modules béton dit « préfabriqués ») sont à l'évidence recommandés : tuiles en couverture, pierre calcaire ou schiste ou granite, béton allant du gris au brun, etc. Toute une palette de couleur s'esquisse à partir de ces matériaux.

Les maisons en bois (structure, ossature et/ou bardage) sont également envisageables si, au même titre que les autres matériaux, la pérennité de la construction est assurée, tant structurelle qu'esthétique (choix de l'essence du bois, traitement de surface, etc.).

Il faut rester dans le principe de couleur de matériaux discrets décrivant une gamme colorée allant du blanc (lait de chaux) au gris, en jouant les nuances de la pierre calcaire à la couleur sable.

L'emploi d'autres matériaux en façade ne seront admis que s'ils démontrent, par leur mise en œuvre, un soin particulier pour conforter l'idée de cohérence architecturale, d'insertion, de pérennité et de facilité d'entretien.

Les menuiseries bois, aluminium, ou mixte (bois-aluminium) seront préférées aux menuiseries PVC.

Les enduits devront préférentiellement être réalisés en 3 couches successives ; les enduits monocouches grattés ne seront admis que s'ils sont soigneusement protégés en partie haute. Des solutions techniques pour des enduits monocouches pourront être proposées pour éviter l'emploi des baguettes d'angle.

Une attention particulière sera portée à la réalisation des parties hautes (corniches, acrotères, etc.) et basses des façades dont le vieillissement est toujours plus rapide.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc., doivent être traitées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Les abris de jardin seront construits en bois naturel imputrescible, peint, lasuré, ou fini avec un vernis mat. Les abris métalliques ou en matériaux de synthèse et les tôles métalliques ondulées ou non sont interdits.

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

## TOITURES

Elles seront de préférence à 2 pans, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe sont interdites lorsque le volume couvert ne comporte qu'un niveau. Les croupes ne sont autorisées que sur les volumes bâtis de forme rectangulaire et avec étage. 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) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation solaire.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte orangée. **La pente sera comprise entre 25 et 38%. Les tuiles brunes sont prohibées.**

L'ardoise pourra être autorisée dans le cas de projets particuliers portant sur des éléments significatifs du parc immobilier formant patrimoine local. Le zinc et les autres matériaux et dispositifs contributeurs d'une réduction des GES (Gaz à Effet de Serre), bio-sourcés ou faiblement émissifs seront acceptés suivant les principes actés dans le décret 2014-1414 du 27 novembre 2014.

Les autres types de toiture seront autorisés si le projet concourt à la qualité environnementale (gestion des eaux pluviales, énergie renouvelable). Les toitures terrasses devront faire l'objet d'une végétalisation.

### **SOUS-SOLS**

Ils seront enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 m 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. Ces dispositions ne concernent pas les opérations de logements collectifs.**

### **NATURE DES LIMITES ET DES CLÔTURES**

La présence de clôtures, leurs caractéristiques (hauteurs, matériaux, mise en œuvre, couleur, etc...) contribuent directement aux ambiances des espaces publics et aux perceptions visuelles offertes ou non aux piétons (porosité visuelle, transparence à rez-de-chaussée). Leur rôle d'« entre deux », d'interfaces, de limites est constitutif de la qualité du cadre de vie. L'ensemble des clôtures d'un îlot sera traité de manière cohérente et coordonnée.

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

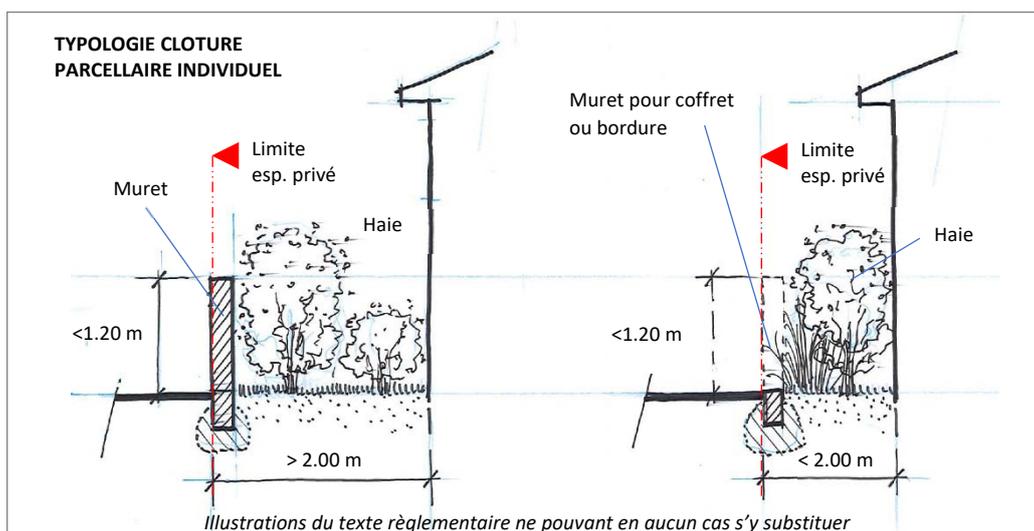
La végétalisation de toutes les limites est fortement encouragée afin que les îlots soient intégrés et participent au contexte paysager et plus largement au quartier.

**La description et la réalisations des clôtures, obligatoires face aux espaces publics, devront être précisées et décrites dans le dossier de permis de construire.**

#### **1 · En limite des espaces publics ouverts à la circulation**

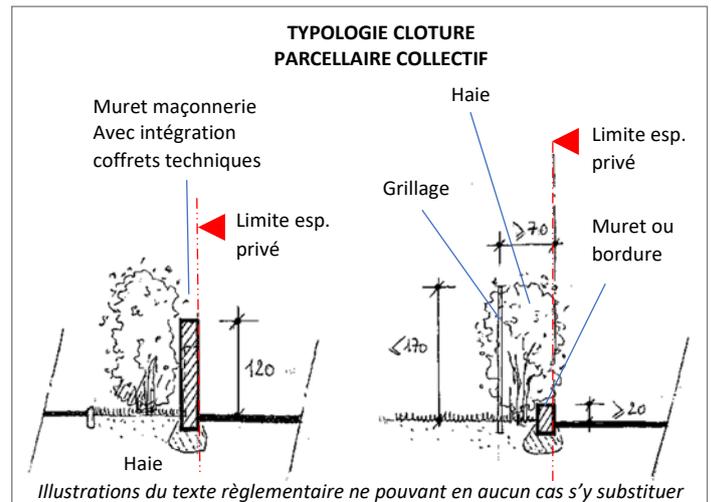
**Pour les constructions individuelles**, face aux espaces publics ouverts à la circulation, il sera fait obligation aux acquéreurs, lorsque l'implantation de la construction observera un recul supérieur à 2,00 m, de réaliser un **muret de 1,20 m maximum de hauteur**. Ce muret intégrera le coffret technique nécessaire à la réalisation de la construction.

Lorsque le recul de la construction sera inférieur ou égale à 2,00m, l'édification dudit muret ne sera pas imposée. Dans ce cas, l'acquéreur aura pour obligation d'assurer l'habillage du coffret technique situé en limite de propriété et le traitement paysager de l'espace visible depuis l'espace public. L'habillage du coffret ne pourra excéder une hauteur d'1,20m.



Pour les îlots destinés à accueillir des logements collectifs, il sera fait obligation de réaliser de part et d'autre de l'accès principal à l'îlot un muret de 1.20m de haut d'une longueur minimale de 5 ml ou seront intégrés les coffrets techniques.

Au-delà de ces murets, la limite parcellaire devra être au minimum marqué par une bordure ou un muret avec une vue minimale de 20 cm de haut contre laquelle, du côté privatif, une haie sera plantée. Cette haie pourra être doublé d'un grillage et seulement d'un grillage, à maille rigide d'une hauteur maximale de 1.70m et celle-ci sera implanté en retrait de la limite parcellaire de 70 cm minimum.



Les murets seront constitués en maçonnerie enduit deux faces et couronnement de teinte claire de finition identique à celle de la construction.

Les murs bahuts surmontés d'un grillage ou d'une clôture opaque ou filtrante sont interdits.

Les murets réalisés en matériaux composite tel que PVC sont interdits.

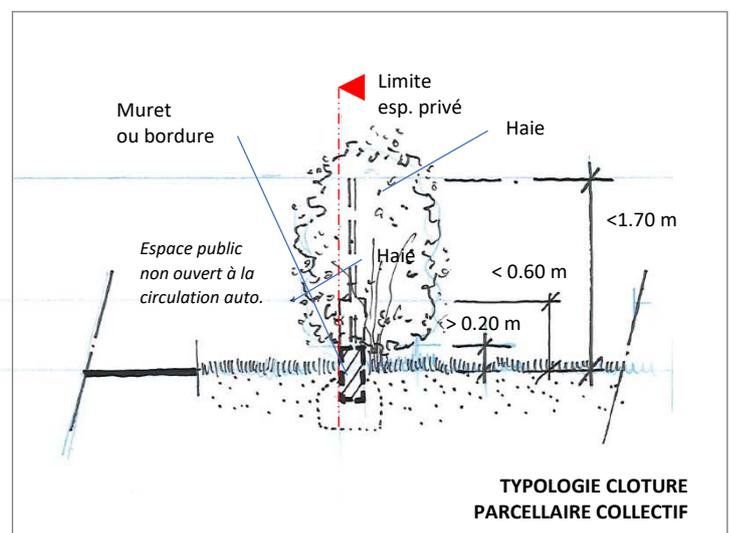
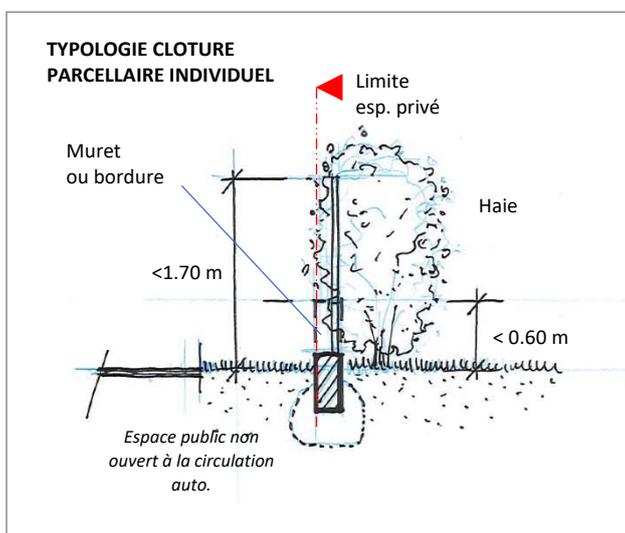
Dans le cas des constructions individuelles, le muret pourra faire l'objet d'un retournement sur la profondeur de l'aire de stationnement.

Les coffrets techniques pourront être intégrés aux façades des constructions collectives lorsque celles-ci seront implantées en alignement avec l'espace public.

## 2. En limite des espaces publics non ouverts à la circulation automobile : espace vert commun ou public, piste cyclable ou voie verte

Pour les constructions individuelles, si une clôture est mise en place, les acquéreurs auront pour obligation de réaliser un muret de 0,6 m de hauteur maximum en maçonnerie enduit deux faces et couronnement de teinte claire de finition identique à celle de la construction ; il pourra être surmonté d'un grillage à grande maille. La hauteur maximale de cette association muret + grillage ne devra pas excéder 1.70 m. Une haie variée accompagnera le muret sur la parcelle privée et pourra masquer à terme le grillage.

Tout autre dispositif opaque au-dessus de ce muret est interdit.



Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

Pour les îlots destinés à accueillir des logements collectifs, si une clôture est mise en place, celle-ci sera au minimum constituée d'une haie variée en limite d'espace public et la limite entre les espace privé et public sera marqué par un muret ou un sous-bassement de 0,6 m de hauteur maximum en maçonnerie enduit deux faces et couronnement de teinte claire de finition identique à celle des constructions, ou une bordure de 0,2 m visible minimum ; ces deux derniers dispositifs pourront être surmonté d'un grillage à grande maille. La haie variée implantée sur la parcelle privée masquera à terme le grillage.

La hauteur maximale de la possible clôture associant un muret, un sous-bassement ou une bordure à un éventuel grillage ne devra pas excéder 1.70 m.

Tout autre dispositif opaque au-dessus du muret ou de la bordure est interdit et notamment les produits synthétiques.

### 3 : En limite séparative sur une profondeur de 5,00 m à compter de l'alignement de la voie ou dans la marge de recul

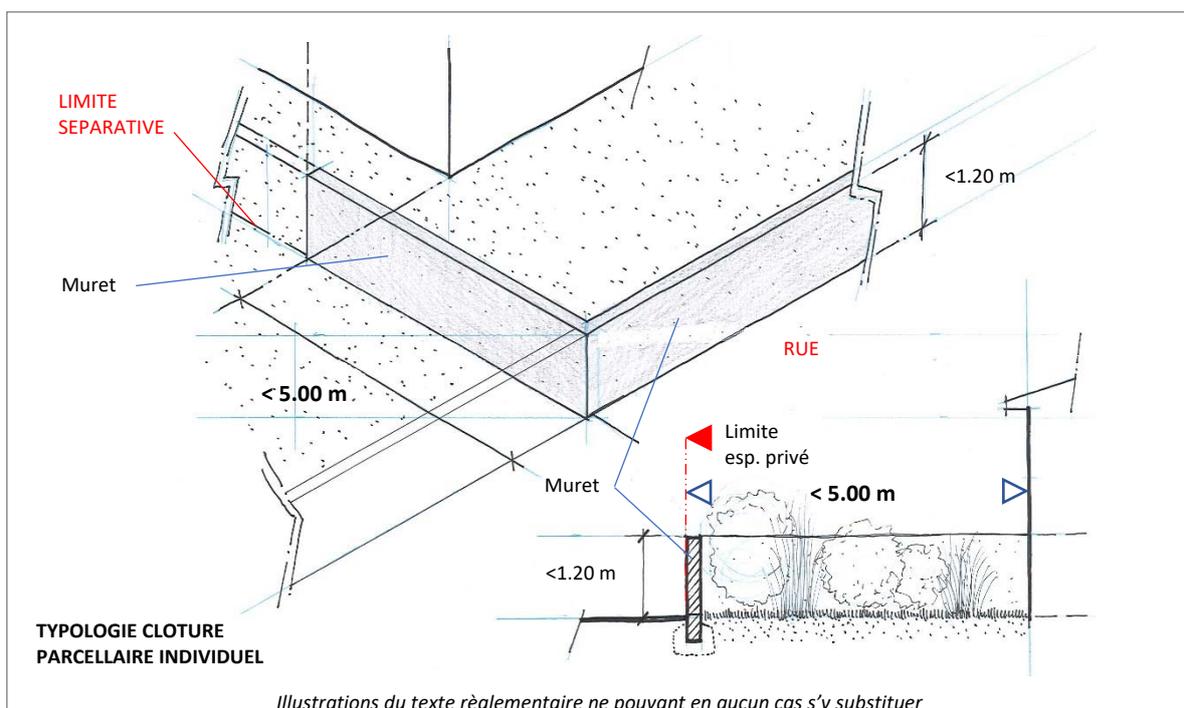
Pour les constructions individuelles, si la construction n'est pas implantée à l'alignement et en limite séparative, il sera fait obligation aux acquéreurs de réaliser un muret de 1,20 m maximum de hauteur en maçonnerie enduit deux faces et couronnement de teinte claire de finition identique à celle de la construction jusqu'au droit de la façade. Il pourra être doublé d'une haie de hauteur supérieure. Il pourra être implanté sur la mitoyenneté si accord entre les deux propriétaires ; dans ce dernier cas, un seul muret se retournera jusqu'au droit des façades ou sur une profondeur de 5m. La position du grillage se fera dans ce cas dans l'axe du muret.

Si la construction est implantée sur la limite séparative mais au-delà d'une profondeur de 5m, il sera fait obligation aux acquéreurs de réaliser un muret de 1,20 m maximum jusqu'à la façade de la construction. S'il y a accord entre les deux propriétaires voisins, il pourra s'implanter sur la mitoyenneté et la position du grillage se fera là-aussi dans l'axe du muret.

Au contact de l'aire de stationnement, et sur toute sa profondeur, la réalisation du muret, d'une hauteur maximale de 1,20 m, est possible seulement si cette aire n'est pas jumelée à celle du terrain voisin. Comme dans le cas précédent, un muret « commun » peut être implanté sur la mitoyenneté pour éviter les doubles épaisseurs. La position du grillage se fera là-aussi dans l'axe du muret.

Pour les îlots destinés à accueillir des logements collectifs, si une clôture est mise en place, celle-ci sera constituée, si la construction n'est pas implantée à l'alignement et en limite séparative, par une bordure ou un muret avec une vue minimale de 20 cm de haut ou 1.2 m maximum contre laquelle, du côté privatif, une haie sera plantée.

Si l'accès parcellaire se trouve au contact de cette limite, il sera fait obligation au constructeur de poursuivre le muret de 1,20 m maximum de hauteur développer en façade parcellaire sur la profondeur de 5 ml pour identifier et caractériser l'accès principal de l'îlot.



#### 4 · En limites séparatives avec d'autres constructions au-delà du droit de la construction ou de fond de parcelle

**Pour les constructions individuelles**, les clôtures seront constituées d'un mur en maçonnerie enduit 2 face ou d'une structure opaque en bois.

**La hauteur maximale de la clôture associant un muret, un sous-bassement ou une bordure à un éventuel grillage ne devra pas excéder 1.70 m.**

Sur une longueur maximale de 5m à partir du droit de la façade arrière de la construction, **cette clôture opaque peut avoir une hauteur de 2 m maximum** pour assurer une meilleure intimité visuelle des résidents en limitant les vues directes sur les espaces de vie intérieures et extérieures.

En limite de fond de parcelle, la clôture peut être une simple clôture grillagée, rigide ou non, mais associée obligatoirement à une haie arbustive qui assurera l'opacité nécessaire à l'intimité des résidents. Les essences de cette haie devront précises dans le cadre du dossier de permis de construire.

**La hauteur maximale de la clôture associant un muret, un sous-bassement ou une bordure à un éventuel grillage ne devra pas excéder 1.70 m.**

Les produits synthétiques mis en place au-dessus des murets ou bordure sont interdits.

**Pour les îlots destinés à accueillir des logements collectifs**, il y aura possibilité de mettre en place **une haie variée continue ou non contre la limite séparative** et cette limite devra néanmoins être « marqué » soit par un **muret ou un sous-bassement de 0,6 m de hauteur maximum** en maçonnerie enduit deux faces et couronnement de teinte claire de finition identique à celle des constructions, **ou une bordure de 0,2 m visible minimum** ; Ils pourront être **surmonté d'un grillage à grande maille**. La haie variée implantée sur la parcelle privée masquera à terme le grillage.

Il s'agit bien d'accompagner et « d'habiller » cette limite et en particulier la paysager pour filtrer les vis-à-vis entre constructions.

**La hauteur maximale de la clôture associant un muret, un sous-bassement ou une bordure à un éventuel grillage ne devra pas excéder 1.70 m.**

Les produits synthétiques mis en place au-dessus des murets ou bordure sont interdits.

#### 5 · Portails et portillons de clôtures

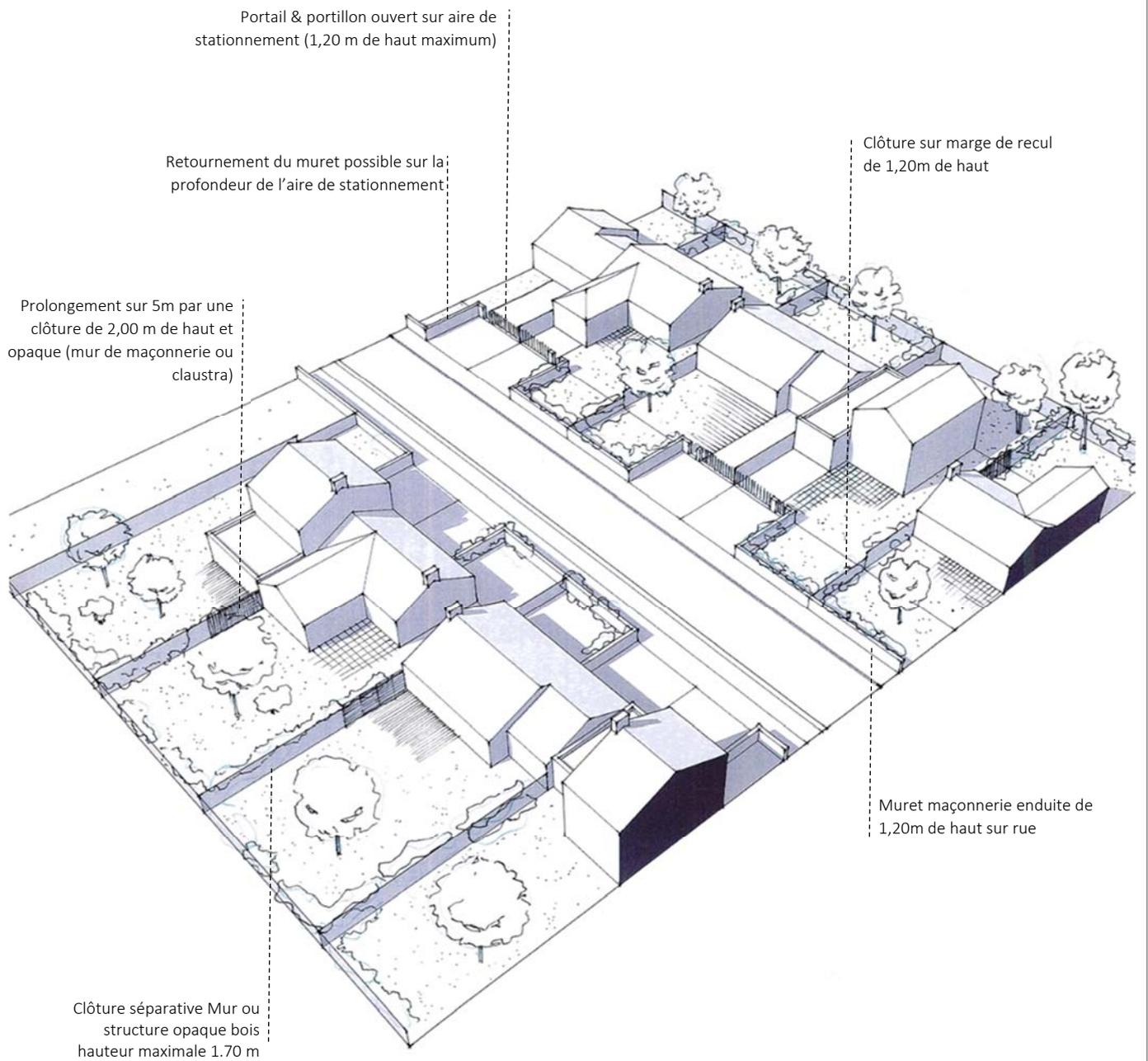
Les éventuels portails ou portillons d'entrée doivent s'ouvrir sur l'intérieur de la propriété. Les piles de portail devront rester discrètes (simple bâti de bois masqué par la haie ou piles de maçonnerie composées avec la façade de la maison). Le portail et le portillon devront eux-mêmes restés sobres tout en acceptant dans une certaine mesure la mixité de matériaux distincts.

**La hauteur maximum autorisée pour les portails et les piliers donnant sur l'espace public circulé est de 1,20 m.**

Leurs teintes s'harmoniseront avec l'éventuel portail et les menuiseries de la construction principale. Ils pourront être en bois, métallique, en aluminium ou en PVC.

Des portillons pourront être réalisés dans les clôtures donnant sur les espaces verts publics non ouverts à la circulation ; pour ces cas particuliers ou ceux-ci doivent rester en cohérence avec la clôture paysagée, ils seront réalisés en lames de bois verticales en général jointives ou éventuellement ajourées. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 m. La possibilité de la création de ces accès est déterminée par le plan de composition.

VUE D'ENSEMBLE REGLES DE REALISATION CLOTURES CONTRE ESPACE PUBLIC OUVERT A LA CIRCULATION & EN LIMITE SEPARATIVE



*Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer*

**ANTENNES, PARABOLES, PYLONES, DISPOSITIFS POUR LES ENERGIES RENOUVELABLES**

Ces installations doivent être intégrées de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

## ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

### *CAS DES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES*

Pour les constructions individuelles, il est exigé **2 places de stationnement par logement individuel**, non closes, localisées sur la parcelle et ouvertes sur la voie publique. Ces aires de stationnement disposeront d'une taille de 6,00 m de largeur par 5,00 m de profondeur. Leur implantation est précisée sur le plan de composition. La largeur de ces aires peut être augmentée si et seulement si cette surlargeur n'impacte pas les aménagements de l'espace public.

Dans la continuité de ces deux places de stationnement ouvertes sur la rue, il est possible d'implanter des places supplémentaires, en aérien ou intégrées dans la construction (garage).

La pente en long de cette aire de stationnement peut être dirigée soit vers l'espace public soit vers la construction suivant les contraintes du nivellement général du terrain. Dans le cas d'une pente dirigée vers la construction, il devra être installé un système de récupération des eaux pluviales raccordé au réseau général de la construction.

Les façades des entrées de lot doivent suivre la pente en long des voiries contre lesquelles elles s'implantent.

Cet espace de stationnement sera réalisé dans un souci d'intégration et de prolongation des traitements des espaces publics. Le principe est de conforter une cohérence générale des matériaux entre l'espace privé ouvert et l'espace public qui le dessert. Un matériau contrastant, et en cohérence avec les aménagements des espaces extérieurs et publics, devra être utilisé (pour par exemple marquer les passages de roues, le périmètre de stationnement, etc.). **Les enrobés rouges ou matériaux non pérennes du fait d'un maintien non assuré (absence par exemple de structure en nid d'abeille pour les gravillons) sont interdits.**

Le descriptif du revêtement définitif de l'aire de stationnement devra figurer dans le dossier de permis de construire.

Le certificat de conformité du permis de construire ne pourra être délivré qu'après réalisation du revêtement définitif des places de stationnements.

### *CAS CONSTRUCTIONS COLLECTIVES*

1 place de stationnement sera prévue par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum :

> 1 place par logement de type 1 ou 2, ou par **logement social**

> 2 places par logement de type 3 et plus ;

Et dans toute opération comportant plusieurs logements, 1 place commune pour 2 logements.

Dans les opérations [...] de logements collectifs, des locaux devront être réservés au stationnement des 2 roues et poussettes à raison d'1 m<sup>2</sup> par logement ou pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher « utile ».

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un terrain voisin, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser lesdites places de stationnement.

## ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants signalés sur le plan de composition, hors parcelles privatives ou non, sont à conserver. À ce titre des mesures de protection devront, si nécessaire, être mises en place lors de la construction des maisons pour protéger les frondaisons et le tissu racinaire des arbres.

Pour les macros lots à destination de constructions individuelles groupées ou de logements collectifs, les haies obligatoires devront être réalisées de façon homogène sur l'ensemble d'un îlot ou de plusieurs îlots dans le cadre d'un plan de paysage général.

### *ESPACE LIBRE DANS LA MARGE DE REcul*

La partie de terrain libre et ouvert sur l'espace public résultant du recul par rapport à l'alignement participe à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les constructions (traitement des accès, plantations, etc.).

### *ESPACE INCONSTRUCTIBLE DES LOGEMENTS INDIVIDUELS*

**Chaque parcelle sera pourvue d'un arbre.** La situation de l'arbre sur le terrain devra être étudiée en fonction de la taille future de l'arbre et de l'ombre générée.

- > Les arbres de moyenne hauteur devront se situer soit sur la façade Nord pour ne pas ombrager la maison, soit en fond de parcelle dans le jardin Sud.
- > De petits arbres caducs peuvent former ombrage auprès de la terrasse.

Les arbres de petit à moyen développement (8 à 12 m) respectant la listes des végétaux du Service Espace de la commune des Sables d'Olonne seront privilégiés.

### *ESPACE INCONSTRUCTIBLE DES CONSTRUCTIONS COLLECTIVES*

Le plan de composition détermine les espaces inconstructibles de chaque îlot de logements collectifs. Ces espaces paysagers de pleine terre assurent un recul avec l'espace public et/ou les parcelles avoisinantes.

LISTE VEGETAUX (Source : Service Espace Vert Commune des Sables d'Olonne)

Arbres			
	Fruitiers	Persistants	Caducs
	Noisetier <i>Corylus Avellana</i>	Cypres de Provence <i>Cupressus sempervirens stricta</i>	Charme fastigié <i>Carpinus betulus fastigiata</i>
	Pommier sauvage (anciennes variétés) <i>Malus communis</i> Poirier sauvage (anciennes variétés) <i>Pyrus communis</i> Prunier <i>Prunus domestica</i>	Exemple : pommier "racines rouges", "Grains d'or" ou "Fuar"  Exemple : poirier "Doyenné du Comice"  Exemple : prunier "Reine Claude"	Cerisier à grappes <i>Prunus padus</i>  Magnolia étoilé <i>Magnolia stellata</i>

Arbustes			
	Fleuris	Fleuris & occultants	Occultants
	Lilas (cad) <i>Syringa vulgaris</i> Tamaris de printemps (per) <i>Tamarix tetrandra</i> Tamaris d'été (per) <i>Tamarix ramosissima</i> Seringat (cad) <i>Philadelphus coronarius</i> Viorne obier (cad) <i>Viburnum opulus</i>	Troène (per) <i>Lilstrum vulgare</i> Laurier rose (per) <i>Nerium oleander</i>  <i>Grivillea rosmarinifolia</i> (per)	Chalef (per) <i>Eleagnus x ebbengei</i> <i>Griselinia littoralis</i> (per)

Végétation basse hauteur <1,5m floraison de printemps/été			
Prairie fleurie	Bulbes fleuris	Vivaces	Sous-arbrisseaux (<1m)
Lin Coquelicot Catananche Chicorée Pavot Soucis	Tulipes botaniques Narcisses botaniques Crocsmia Iris	Erigeron Achillée Hellebore Véronique Verveine Oenothera	Romarin Ciste Lavande Helichrysum

#### **ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il a été fixé pour l'ensemble de cette tranche de lotissement une SDP de **18 500 m<sup>2</sup>**. La superficie de plancher sera répartie entre les lots ou ilots par l'aménageur, au fur et à mesure des projets des acquéreurs. Une attestation de superficie sera fournie à chaque acquéreur par l'aménageur avant le dépôt du permis de construire.