

## MAÎTRISE D'OUVRAGE



**SIPO PHILAM**  
1, avenue du Commandant Belmont  
85180 Château d'Olonne  
Tél. : 02.51.21.09.83  
[contact@sipophilam.fr](mailto:contact@sipophilam.fr)

## Département de La Vendée



# COMMUNE DE OLONNE-SUR-MER

# Lotissement Les Moinardes

## CONCEPTION ET MAÎTRISE D'OEUVRE



■ VILLES, PAYSAGES & MOBILITES  
**Architecte urbaniste Bruno Berthomé**  
28 rue du Calvaire 44000 NANTES  
02.40.20.15.47  
[bruno@cergencegume.com](mailto:bruno@cergencegume.com)

# REGLEMENT

## Partie Nord

Bureau d'Etudes Techniques VRD



**GEOUEST**  
270 Avenue François Mitterrand  
85340 OLONNE SUR MER  
Tél. : 02 51 23 85 52  
[olonne-sur-mer@geouest.fr](mailto:olonne-sur-mer@geouest.fr)

Dossier : 1431

02/10/2025

## PIECE

PA10

# RÉGLEMENT

Les Moinardes / OLONNE-SUR-MER

SECTEUR NORD TRANCHE 2



## SOMMAIRE

### OBJET & FORCE DU RÈGLEMENT p.5

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| OBJET                             | p.5 |
| CHAMPS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT | p.5 |
| DESTINATION                       | p.5 |
| VISA DE L'ARCHITECTE CONSEIL      | p.6 |

### ASPECT RÉGLEMENTAIRE DE LA CONCEPTION DES PARCELLES p.7

|   |      |
|---|------|
| ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES   | p.7  |
| ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION                               | p.7  |
| ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE   | p.7  |
| ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX  | p.7  |
| ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS   | p.7  |
| ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES        | p.9  |
| ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES                    | p.9  |
| ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ | p.10 |
| ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL  | p.10 |
| ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS  | p.11 |
| ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS                                | p.11 |
| ARTICLE 12 – STATIONNEMENT  | p.19 |
| ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS  | p.20 |
| ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL  | p.22 |
| ARTICLE 15 – SERVITUDES DIVERSES  | p.22 |
| ARTICLE 16 – DROIT DE TOUR D'ECHELLE  | p.22 |



## 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.

### VISA DE L'ARCHITECTE CONSEIL

Tout projet de construction 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.**

## DESTINATION

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

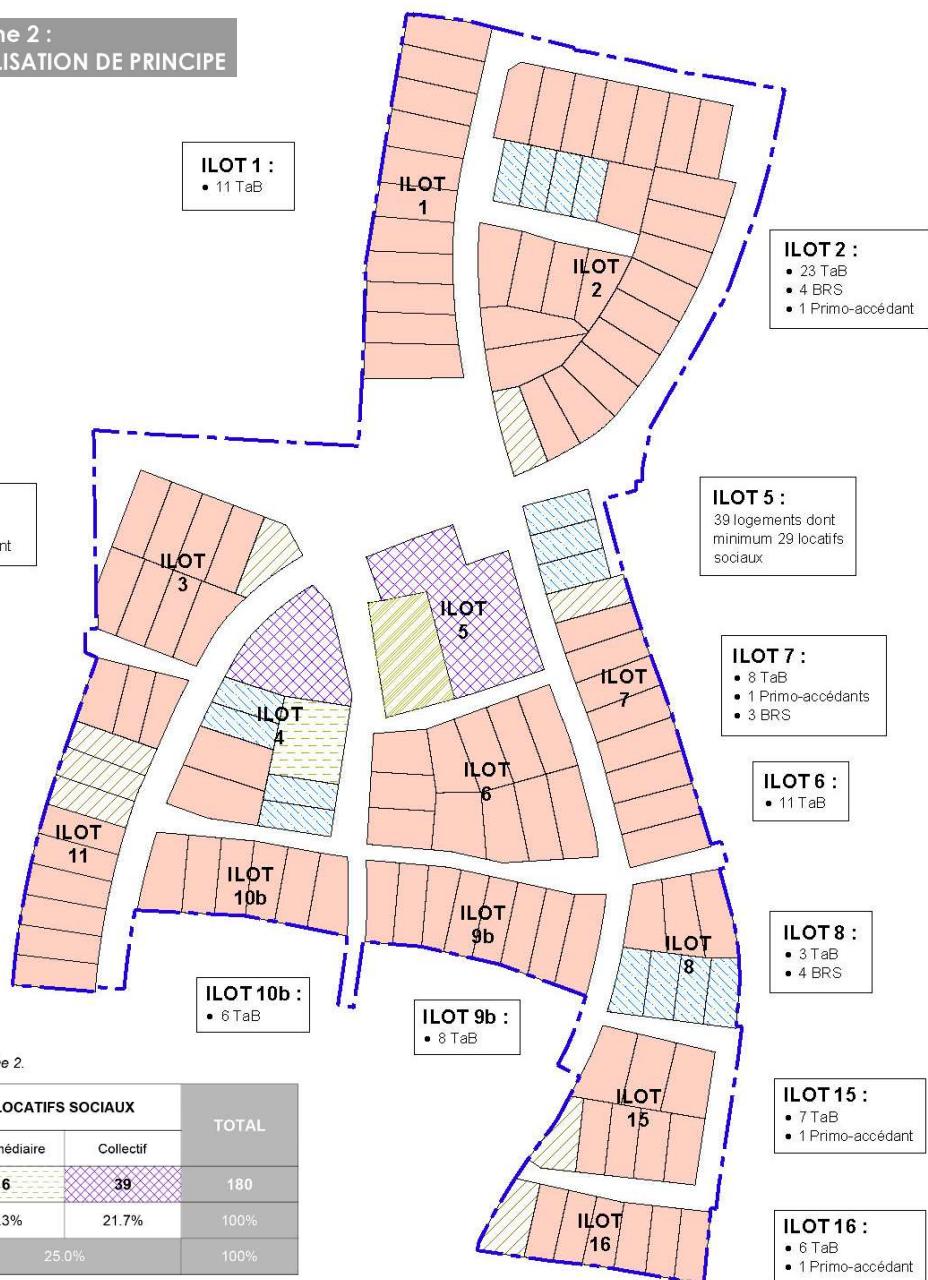
Les constructions destinées à l'exercice de profession libérale ou assimilées pourront être autorisées si celles-ci ne contreviennent pas à l'occupation résidentielle principale.

Sur cette T 2 Nord, la répartition de la programmation typologique des **180 logements minimum** prévus s'établit comme suit :

- **102 logements** en construction individuelles dit **libre de constructeurs**,
- **8 logements** en construction individuelles en **primo-accession**,
- **15 logements** en construction individuelles en **Bail Réel Solidaire (BRS)**,
- **6 logements** en construction intermédiaire en **location sociale**,
- **49 logements collectifs** dont minimum **39 logements en location sociale**,

Leur localisation sur la deuxième tranche Nord du lotissement des Moinardes est la suivante :

PROGRAMMATION MINIMALE P.A. NORD Tranche 2 :  
NOMBRE DE LOGEMENTS, REPARTITION & LOCALISATION DE PRINCIPE



REPARTITION LOGEMENTS PERIMETRE SUIVANT objet du présent P.A. tranche 2.

| ACCESSIONS LIBRES |                |           | BRS   | LOCATIFS SOCIAUX |           | TOTAL |
|-------------------|----------------|-----------|-------|------------------|-----------|-------|
| Pavillonnaire     | Primo accédant | Collectif |       | Intermédiaire    | Collectif |       |
| 102               | 8              | 10        | 15    | 6                | 39        | 180   |
| 56.7%             | 4.4%           | 5.6%      | 8.3%  | 3.3%             | 21.7%     | 100%  |
| 66.7%             |                | 8.3%      | 25.0% |                  | 100%      |       |

## 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.

L'implantation d'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 stationnement privatives.

Le plan de composition définit les accès voitures sur les parcelles et les aires de stationnement 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



## 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 précise 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 conformément au plan de composition qui précise (et **PLAN DE COMPOSITION Partie Nord – 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 à la création 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 nivellement 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.

### 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), seuls les abris de jardin en bois d'une emprise au sol de moins de 16 m<sup>2</sup> et les piscines sont autorisés.

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** signalé 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.

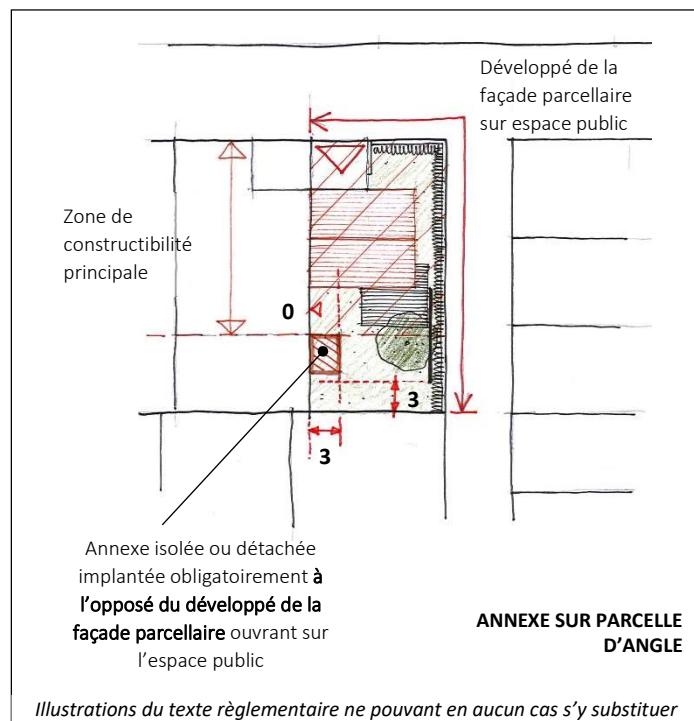
**SUR L'ESPACE D'INCONSTRUCTIBILITÉ** au-delà de la zone de constructibilité signalée au plan de composition par la légende « **Espace inconstructible paysagé de pleine terre à l'exception [...]** »

**Seuls les abris de jardin en bois d'une emprise au sol inférieure ou égale à 16 m<sup>2</sup> sont autorisés** 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 circulé.



#### 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 (le gabarit R+1+A est également autorisé). Les constructions ne devront pas excéder une hauteur de 9,00 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 12,00 m au point le plus haut (avec dépassements ponctuels pour des raisons techniques : cheminées, extracteurs, ascenseurs, dispositifs pour les énergies renouvelables, etc.).

Toutefois, afin d'assurer la faisabilité du gabarit R+2, la hauteur maximale pourra être portée à 13,00 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 secondaire, 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 MATERIAUX

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, notamment pour les constructions de logements collectifs, si le projet concourt à une qualité architecturale, une volumétrie plus restreinte et une aptitude à répondre aux enjeux environnementaux actuels notamment la gestion des eaux pluviales et énergétique (énergie renouvelable par la mise en place par exemple de panneaux photovoltaïques).

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.**

Comme il l'est précisé dans l'article 4, 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.

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

La nature des limites et des clôtures, les caractéristiques de ces dernières (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 des aménagements des espaces paysagers sur la bande de recul ainsi que les clôtures face aux espaces publics devront être précisées dans le dossier de permis de construire.**

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

**1a - Pour les constructions individuelles :**

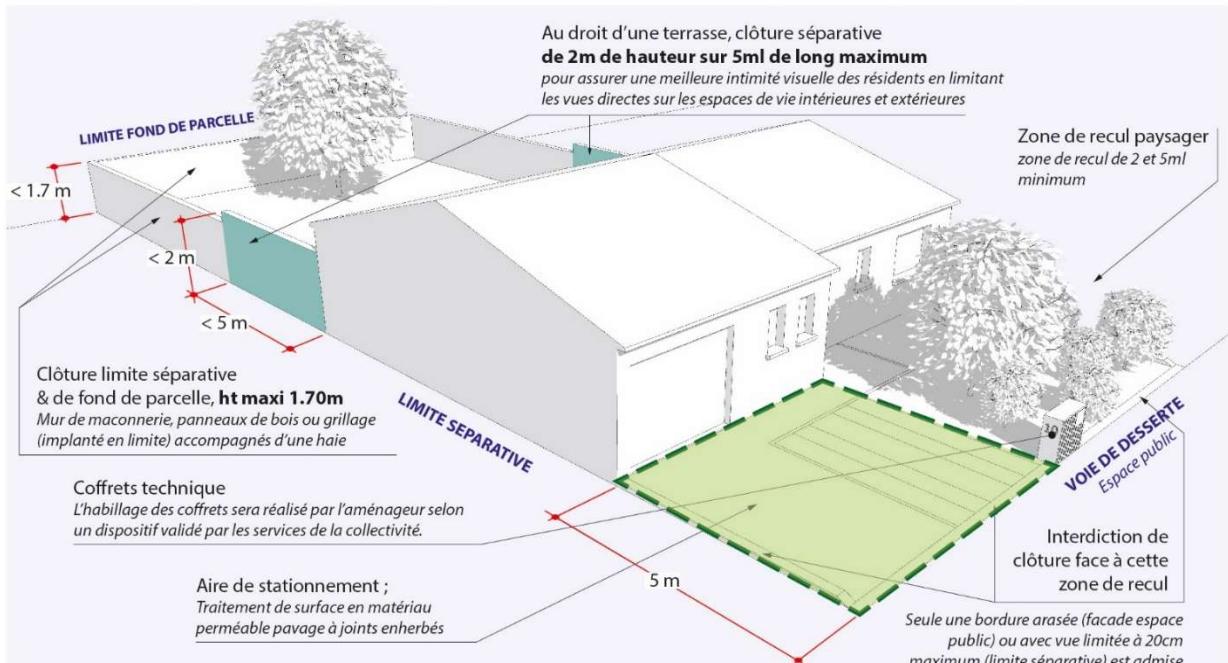
**. Contre la façade principale et l'accès parcellaire**, toute clôture en limite de voie est interdite et une zone de recul paysagée est imposée. Suivant la localisation et l'orientation parcellaire précisés sur le plan de composition ce recul peut-être **soit de 2m minimum soit de 5m minimum**. Au-delà de cette bande de recul, il est autorisé d'implanter une clôture. Elle peut être composée d'un muret en maçonnerie enduit 2 faces de finition et de couleur similaire à la construction principale de 1.2m de haut maximum ou d'un simple grillage associé à une haie en prolongement du paysagement de l'espace de recul. Obligation est faite aux acquéreurs d'assurer le paysagement de cet espace de recul entre la limite et la façade de la construction, hors aire de stationnement et accès piéton.

Ce paysagement comportera à minima soit 1 arbre de moyen développement soit 3 arbustes, accompagnés de végétaux complémentaires et suivant la surface disponible. Un traitement totalement minéral (rocaille, ardoise, gravier) est interdit.

Au contact de la limite publique, seule une bordure arasée peut assurer la visualisation de la limite parcellaire (légende plan : mise en place possible d'une bordure arasée en limite d'espace public & mise en place d'une bordure en limite séparative jusqu'au droit de la construction avec une vue de 20 cm maximale). Contre la limite séparative

ou en mitoyenneté si accord des deux propriétaires, seule une bordure peut être acceptée avec possibilité d'une vue de 20 cm pour compenser ou accompagner horizontalement un aménagement en pente, par exemple l'aire de stationnement implantée au contact d'une des limites séparatives (légende plan : Bordure sur ou contre limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction avec possibilité d'une vue de 20cm maximum).

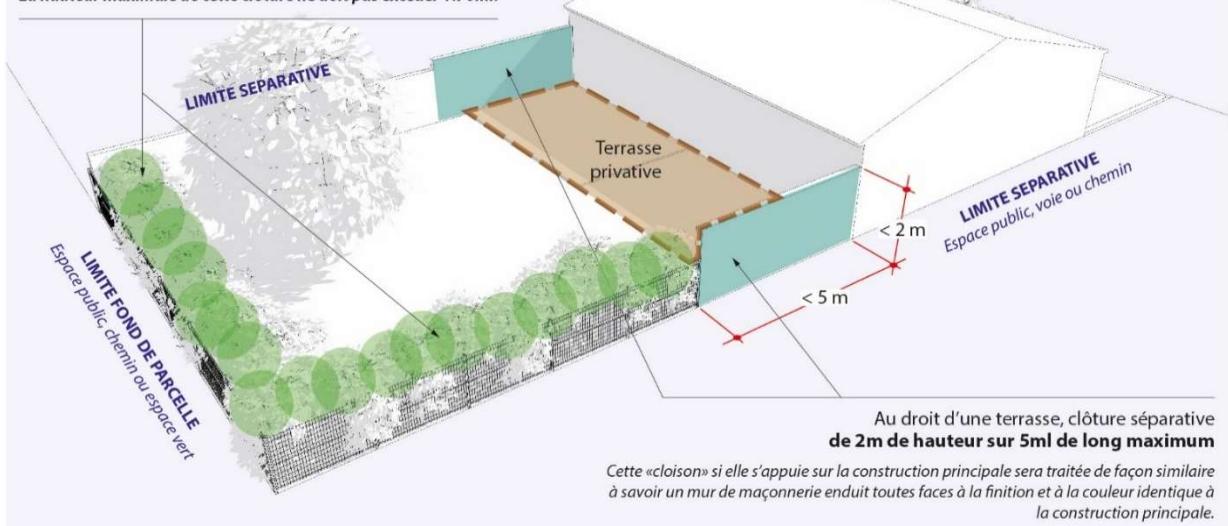
**EN LIMITES DES ESPACES PUBLICS OUVERTS A LA CIRCULATION**



**Pour les parcellaires présentant une seule façade sur rue**

En limite séparative & fond de parcelle, contre des espaces publics, **la clôture sera obligatoirement composée d'une haie**

Elle peut être doublée d'un grillage implanté sur la limite parcellaire. Il est admis que le grillage puisse être implanté derrière cette haie, sur espace privatif, en respectant un recul de 70 cm par rapport à la limite. **La hauteur maximale de cette clôture ne doit pas excéder 1.70m.**



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

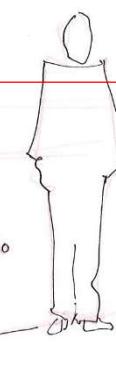
Les coffrets techniques en limite parcellaire sont habillés en cohérence avec l'aménagement paysager. L'habillage des coffrets en limite d'espace public sera réalisé à la charge de l'aménageur selon un dispositif validé par les services de la collectivité.

#### PRINCIPE D'HABILLAGE DES COFFRETS TECHNIQUES

L'habillage des coffrets en limite d'espace public sera réalisé à la charge de l'aménageur selon un dispositif validé par les services de la collectivité  
Les dimensions générales sont indicatives et peuvent être différentes suivant l'option finale choisie & les coffrets à intégrer.

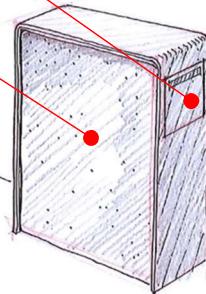
Matériau à définir encadrant et masquant les coffrets et la boîte aux lettres

Emplacement pour boîte aux lettres encastrée



Emplacement pour numéro de voirie &/ou BAL, sur face ou chant de l'habillage

Façade arrière matériau à définir



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

Dans le cas d'une parcelle d'angle présentant deux façades sur rues, la clôture contre la façade secondaire, donnant sur l'espace public sera obligatoirement composée d'une haie possiblement doublée d'un grillage implanté sur la limite parcellaire. Il est admis que le grillage puisse être implanté derrière cette haie, sur espace privatif, en respectant un recul minimum de 70 cm par rapport à la limite (légende plan : clôture grillagée et seulement grillagée implantée en limite ou en retrait – de 70 cm minimum – et d'une hauteur de 1.70m maximum avec haie arbustive obligatoire). **Seule une bordure arasée au pied de la clôture grillagée peut assurer la visualisation de la limite parcellaire.**

Dans le cas d'une terrasse, extension d'un espace de vie intérieur, proche ou s'ouvrant sur cette limite, le grillage peut être substitué par une cloison opaque **sur une longueur maximale de 5ml et n'excédant pas 2ml de hauteur** (légende plan : Clôture opaque possible sur 5m de long maximum et 2m de hauteur maximum). Cette cloison opaque, si elle « prolonge » ou s'appuie sur le mur de la construction principale, sera traitée de façon similaire à savoir un mur de maçonnerie enduit toutes faces, à la finition et à la couleur identique à la construction principale et **sa hauteur peut être de 2ml maximum**.

Si cette cloison opaque est « détachée » de la construction, **elle est obligatoirement réalisée en panneau de bois et sa hauteur ne doit pas excéder les 1.70 ml.**

#### 1b - Pour les îlots destinés à accueillir des logements collectifs,

La limite parcellaire peut être marquée par une bordure arasée contre laquelle, du côté privatif, un aménagement paysagé est à réaliser dans le cadre du projet de construction. Comme pour les constructions individuelles, cet aménagement, au-delà d'un recul minimal de 5m, pourra être doublé d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.70m. Il peut être admis que s'il y a présence d'une terrasse au droit d'une pièce de vie d'un logement en rez-de-chaussée, cette clôture puisse être opaque et avoir une hauteur supérieure jusqu'à 2m maximum ; son implantation peut déroger à la règle du recul obligatoire de 5ml et s'implanter jusqu'à 1m de la limite parcellaire publique pour permettre la continuité de la plantation d'une haie.

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

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

**S'ils sont isolés au contact de l'accès à l'îlot et visible de l'espace public, « l'habillage » des coffrets techniques sera réalisé par le promoteur du projet de logements selon un dispositif validé par les services de la collectivité et identique à ce qui a été retenu pour les constructions individuelles.**

## 2 · En limite des espaces publics non ouverts à la circulation automobile : espaces verts communs ou publics, sente piétonne, piste cyclable ou voie verte

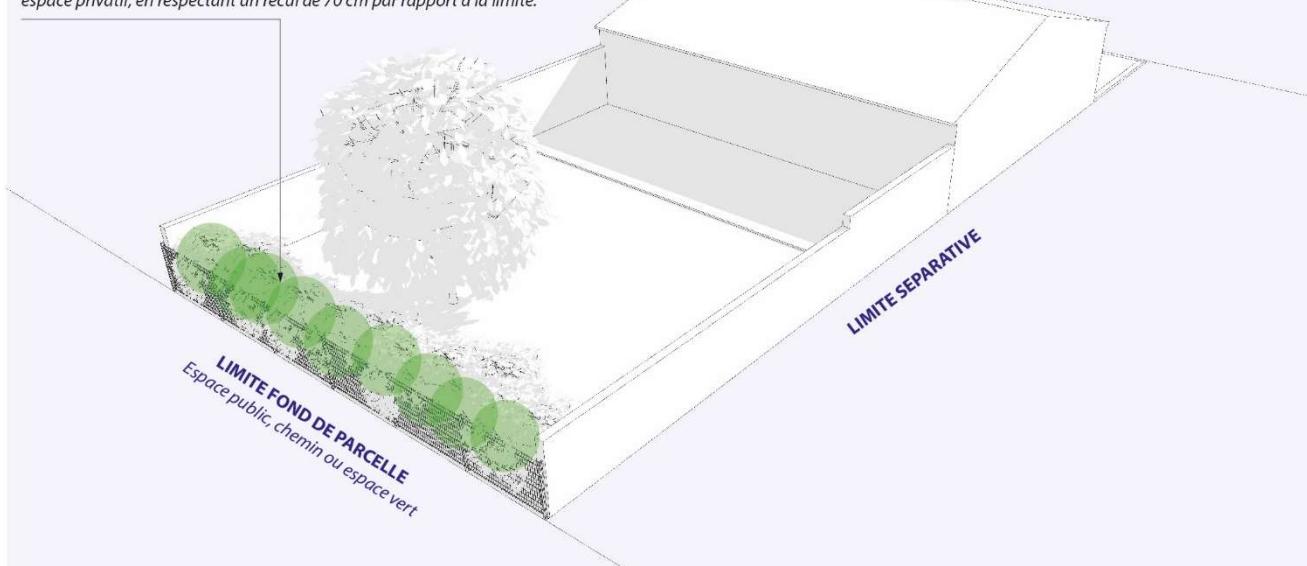
La clôture est constituée essentiellement d'une haie possiblement doublée d'un grillage implanté sur la limite parcellaire. Il est admis que le grillage puisse être implanté derrière cette haie, sur espace privatif, en respectant un recul minimal de 70 cm par rapport à la limite (légende plan: clôture grillagée et seulement grillagée implantée en limite ou en retrait – de 70 cm minimum – et d'une hauteur de 1.70m maximum avec haie arbustive obligatoire). **La hauteur maximale de ce grillage ne devra pas excéder 1.70 m.**

Dans le cas de la présence d'une terrasse, extension d'un espace de vie intérieur, ce grillage peut être substitué par une cloison opaque sur une longueur maximale de 5ml. Cette cloison, si elle s'appuie sur la construction principale, sera traitée de façon similaire à savoir un mur de maçonnerie enduit toutes faces à la finition et à la couleur identique à la construction principale. Si elle est détachée de la construction, cette cloison opaque est obligatoirement réalisée en panneau de bois (légende plan : Clôture opaque possible sur 5m de long maximum et 2m de hauteur maximum). Tout autre dispositif opaque est interdit.

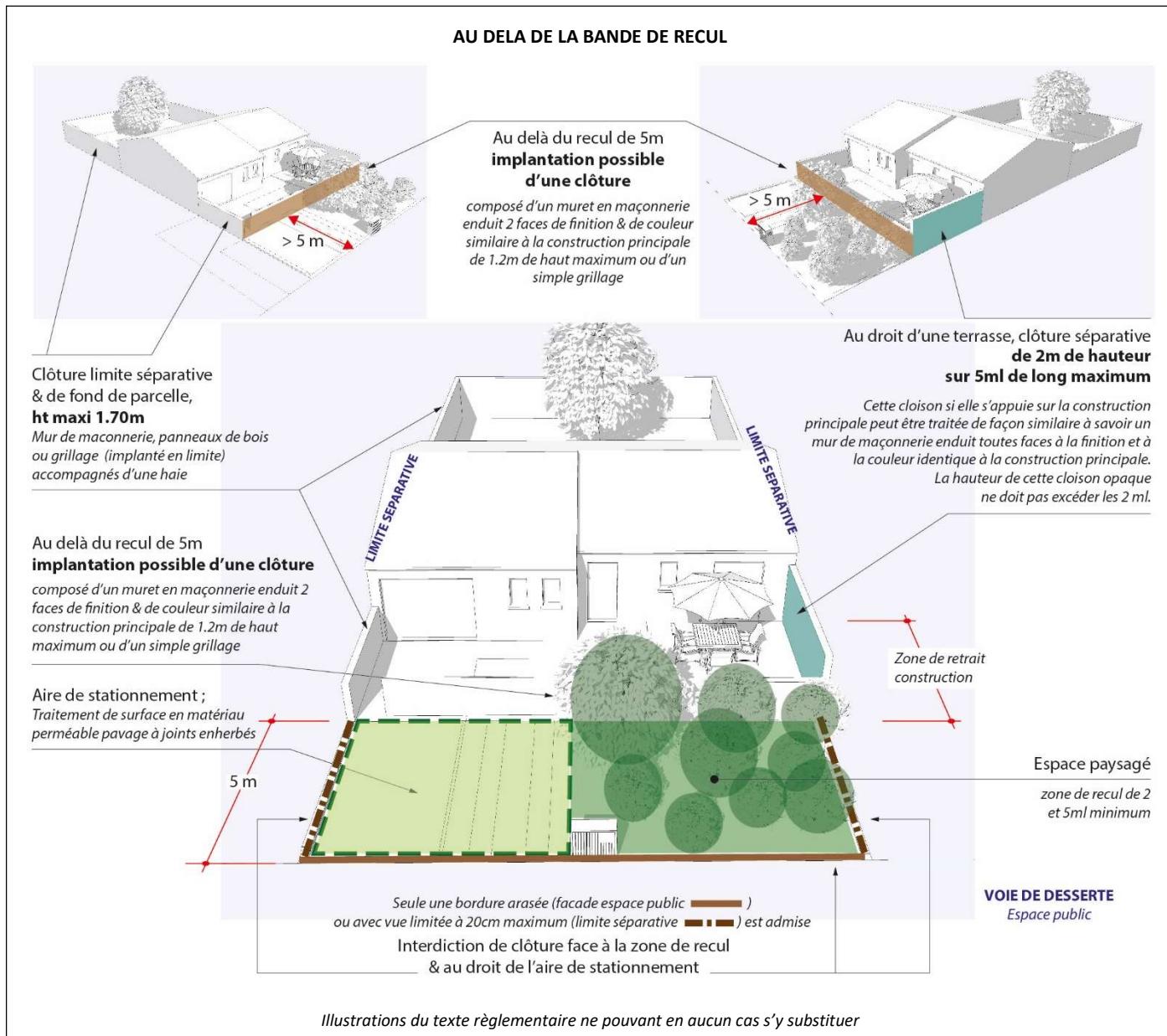
### **EN LIMITÉ DE FOND DE PARCELLE**

En limite séparative & fond de parcelle, contre des espaces publics, **la clôture sera obligatoirement composée d'une haie**

*Elle peut être doublée d'un grillage implanté sur la limite parcellaire. Il est admis que le grillage puisse être implanté derrière cette haie, sur espace privatif, en respectant un recul de 70 cm par rapport à la limite.*



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



#### 4 : En limite séparative avec d'autres parcellaires privatifs ou de fond de parcelle

##### 4a - Pour les constructions individuelles,

Les clôtures peuvent être constituées d'un simple grillage, implanté en limite mitoyenne, accompagné d'une haie arbustive pour marquer les limites séparatives. Elles peuvent également être constituées d'un mur en maçonnerie enduit 2 faces ou d'une structure opaque en bois. **La hauteur de ces dispositifs ne doit pas excéder 1.70 m de hauteur.**

Dans le cas de la présence d'une terrasse, extension d'un espace de vie intérieur, ce grillage peut être substitué par une cloison opaque **sur une longueur maximale de 5ml.**

Cette cloison sera traitée (légende plan : Clôture opaque possible sur 5m de long maximum et 2m de hauteur maximum) :

- si elle s'appuie sur la construction principale, de façon similaire à savoir un mur de maçonnerie enduit toutes faces à la finition et à la couleur identique à la construction principale ;
- Si elle est détachée de la construction, obligatoirement en panneau de bois.

Tout autre dispositif opaque est interdit. Les produits synthétiques mis en place au-dessus des murets ou bordures sont interdits

**Dans tous les cas, la hauteur de cette cloison opaque ne doit pas excéder les 2 ml.**

Les essences de la haie devront être précisées dans le cadre du dossier de permis de construire et être conforme à la liste des essences admises présentée dans le chapitre 2.13 Espaces libres & plantations.

**4b - 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 « marquée » soit par un **muret ou un sous-basement 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 **surmontés 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 le paysager pour filtrer les vis-à-vis entre constructions.

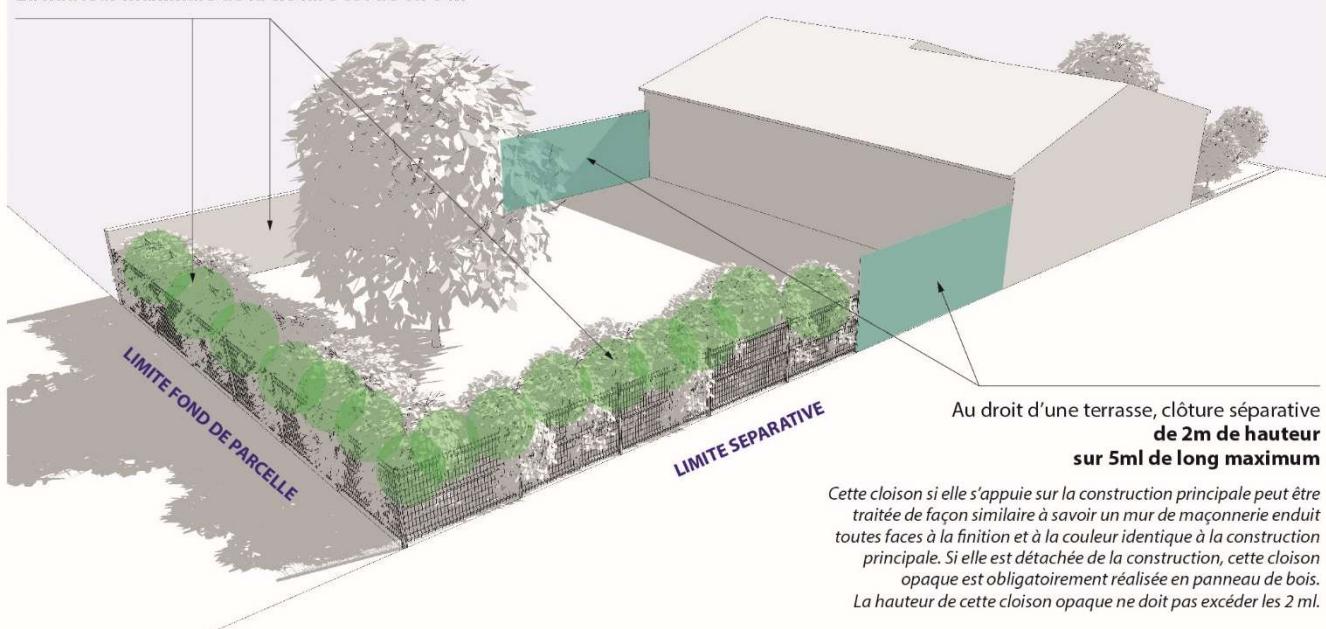
**La hauteur maximale de la clôture associant un muret, un sous-basement ou une bordure à un éventuel grillage ne devra pas excéder 1.70 m.**

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

#### EN LIMITÉ SEPARATIVE & DE FOND DE PARCELLE (Chapitre 4)

les clôtures peuvent être constituées d'un mur en maçonnerie enduit 2 faces ou d'une structure opaque en bois. Un simple grillage ou une haie arbustive peuvent également suffire pour marquer les limites séparatives ou de fond de parcelle

**La hauteur maximale de la clôture est de 1.70 m**



## **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 où ceux-ci doivent rester en cohérence avec la clôture paysagée. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 m. La possibilité de la création de ces accès est déterminée par le plan de composition et reste à la charge du pétitionnaire.

## **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. La taille de ces aires de stationnement est de 6,00 m de largeur par 5,00 m de profondeur. Leur implantation est précisée sur le plan de composition.

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, de 5% maximum, peut être dirigée soit vers l'espace public soit vers la construction suivant les contraintes du niveling 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 et privés. Le principe est de conforter la volonté de privilégier une image végétale des espaces d'accès et de retrait devant la maison, et l'aire de stationnement y participe.

Ainsi, l'espace de stationnement, **réalisé par l'aménageur**, sera en pavage à  **joints larges enherbés** pour satisfaire à la volonté d'intégrer des solutions de perméabilité sur ces espaces de stationnement et d'avoir une homogénéité et cohérence de traitement en lien avec les aménagements paysagers à son contact qu'ils soient privés ou publics.

## CAS CONSTRUCTIONS COLLECTIVES

Une 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 ».

## 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 RECOL

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. Cet espace sera obligatoirement et entièrement planté et doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les constructions (traitement des accès, plantations, etc.) et accompagnant les espaces publics ; il comportera à minima soit 1 arbre de moyen développement (plus végétaux complémentaires) si l'espace de pleine terre minimal est suffisant soit 3 arbustes arbre (plus végétaux complémentaires). Les aménagements majoritairement de type minéral (rocaille, ardoise, gravier, etc.) sont interdit.

Les essences seront choisies parmi la liste des végétaux ci-après page 21.

**La non-opposition à la DAACT du permis de construire ne pourra être délivré qu'après réalisation des aménagements paysagers dans cette bande verte en bordure de voie et d'espace public selon la liste des végétaux préconisée page suivante.**

### 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 à feuilles caduques peuvent former ombrage auprès de la terrasse.

**Les arbres de petit à moyen développement (8 à 12 m) respectant la liste 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 d'Olonne sur Mer)

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

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

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

## ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il a été fixé pour l'ensemble de la partie Nord du lotissement des Moinardes une SDP de **37 000 m<sup>2</sup>**. La superficie de plancher sera répartie entre les deux tranches de cette partie Nord 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.

## ARTICLE 15 : SERVITUDES DIVERSES

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, de 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.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

Les acquéreurs devront supporter la présence du surplomb végétal des arbres existants à l'extérieur de leurs lots et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable du propriétaire riverain.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation électrique, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement électrique privé et intégré au mur de clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

## ARTICLE 16 : DROIT DE TOUR D'ECHELLE

Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

Ce droit de tour d'échelle se caractérise comme suit :

- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires pour mener à bien les travaux envisagés ;
- Droit de démonter la clôture existante ;
- Droit d'installer un échafaudage pendant la durée de la phase d'enduit.