



**GÉOMÈTRE - EXPERT**  
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Hugues CESBRON  
GÉOMETRE EXPERT D.P.L.G  
26, Place A. KASTLER  
Parc Tertiaire 4 - Pôle Activ' Océan  
85300 CHALLANS  
Tel : 02-51-93-41-79  
Fax : 02-51-55-04-33  
email : [accueil@cesbrongeometre.fr](mailto:accueil@cesbrongeometre.fr)



## DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE COMMUNE DE LA GUÉRINIÈRE

### Lotissement : " Les Moulins à Vent "

Les Vignes Froides  
Cadastre : Section AB

#### MAITRE D'OUVRAGE :



**SIPO PHILAM**  
6, Rue le Corbusier  
**85180 LES SABLES D'OLONNE**  
02 51 21 09 83 - [contact@sipophilam.fr](mailto:contact@sipophilam.fr)

#### ARCHITECTE :

**ESSENTIEL Architectes**  
27, Rue Pierre-Gilles de  
Gennes  
**Essentiel**  
Architectes et ingénieurs passionnés  
**85300 CHALLANS**  
02 51 93 08 42 - [administration@essentiel-archi.fr](mailto:administration@essentiel-archi.fr)

#### MAITRE D'OEUVRE :



**CESBRON Hugues**  
26, Place Alfred Kastler  
**85300 CHALLANS**  
02 51 93 41 79 - [lotissement@cesbrongeometre.fr](mailto:lotissement@cesbrongeometre.fr)

#### BUREAU D'ÉTUDES :



**OCE**  
23, Place Galilée  
**85300 CHALLANS**  
02 51 35 63 79 - [contact@be-oce.fr](mailto:contact@be-oce.fr)

**PA 10**

**Référence:  
22184 - Plans PA**

## REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Indice	Date	Modifications / Observations
A	**/03/2023	Dépôt du Permis d'Aménager

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **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 Moulins à Vent », situé sur la commune de la Guérinière et dont le périmètre est défini sur le Plan de composition joint.

### **CHAMPS D'APPLICATION DU REGLEMENT**

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, à savoir le Plan Local d'Urbanisme.

Il est opposable et s'applique à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot. Le respect des règles est assuré par tout propriétaire du lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou location.

### **DESTINATION**

Le lotissement est destiné à recevoir principalement des logements individuels sur les lots libres, ou des logements intermédiaires sur le lot social.

Les lots 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 et 19 seront réservés pour des logements individuels type BRS (Bail Réel Solidaire).

Le lot 20 sera réservé pour 6 logements sociaux en type intermédiaire.

Les lots 1, 2, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17 et 18 seront des lots libres destinés à recevoir une habitation et ses annexes par lot.

La réunification de 2 lots pour l'édification d'une seule construction est interdite.

### **OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

L'acquéreur du lot devra déposer selon la réglementation en vigueur, soit une demande de Permis de Construire, soit une demande de Déclaration Préalable en mairie de La Guérinière, tant pour la construction principale que pour ses annexes et ses clôtures.

Lotissement des « Moulins à Vent »  
Règlement du lotissement

**VISA DE L'ARCHITECTE**

Tout projet de construction doit être soumis à l'avis 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 de l'aménageur. Ce dernier les soumettra à l'architecte du lotissement 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.

Ce visa ne vaut pas autorisation au titre du droit de l'urbanisme.

**ETUDE DE SOL**

Il appartiendra aux acquéreurs de faire réaliser une étude de sols type G2 avant le démarrage des travaux des immeubles pour déterminer, en fonction des contraintes de la construction et des résistances des sols, le type de fondation à étudier. Les acquéreurs des lots ne pourront élever aucune contestation envers le lotisseur en cas de surcoût de la construction, dû en particulier à la réalisation de fondations spéciales.

**ORDURES MENAGERES**

Les ordures ménagères seront collectées en porte à porte, excepté pour les lots 1 à 4 et le lot 20 qui déposeront leurs containers sur l'aire de présentation dédiée.

Les acquéreurs devront obligatoirement déposer leurs ordures à l'intérieur de containers individuels. Ils seront déposés la veille au soir du jour de ramassage puis rapportés à l'intérieur de chaque lot le jour du ramassage.

**TAXES ET REDEVANCE**

Les acquéreurs seront assujettis aux taxes en vigueur dans la commune.

**SYNDICATS DES ACQUEREURS-GESTION DES ESPACES COMMUNS**

Il ne sera pas créé d'association syndicale de lotissement.

Une convention de transfert des espaces et équipements communs du lotissement sera établie en accord avec la commune de La Guérinière (cf. convention jointe au Permis d'Aménager).

**ADHESION AUX PRESENTES**

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

## **ASPECT REGLEMENTAIRE**

En sus du règlement du PLU annexé à ce règlement, s'appliquent les dispositions complémentaires suivantes pour chaque lot :

### **ARTICLE 1-Activités et autres usages des sols interdits**

Pas de dispositions complémentaires.

### **ARTICLE 2-Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Seules sont autorisées dans le cadre de ce lotissement les constructions à destination d'habitation et leurs annexes.

### **ARTICLE 3-Mixité fonctionnelle et urbaine**

Un lot social et des lots BRS sont prévus pour l'ensemble de l'opération.

### **ARTICLE 4-Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1-Emprise au sol**

Coefficient d'emprise au sol réglementé par le PLU :

-50% pour les terrains de moins de 250m<sup>2</sup>

-60% pour les terrains compris entre 250 et 400m<sup>2</sup>

-70% pour les terrains de plus de 400m<sup>2</sup>

<b>N°LOT</b>	<b>SURFACE TERRAIN</b>	<b>EMPRISE AU SOL MAXI</b>	<b>SURFACE DE PLANCHER MAXI</b>
1	621m <sup>2</sup>	434m <sup>2</sup>	249m <sup>2</sup>
2	410m <sup>2</sup>	287m <sup>2</sup>	249m <sup>2</sup>
3	205m <sup>2</sup>	102m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
4	212m <sup>2</sup>	106m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
5	248m <sup>2</sup>	124m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>
6	226m <sup>2</sup>	113m <sup>2</sup>	220m <sup>2</sup>
7	264m <sup>2</sup>	158m <sup>2</sup>	249m <sup>2</sup>
8	266m <sup>2</sup>	159m <sup>2</sup>	249m <sup>2</sup>

Lotissement des « Moulins à Vent »  
Règlement du lotissement

9	420m <sup>2</sup>	294m <sup>2</sup>	249m <sup>2</sup>
10	436m <sup>2</sup>	305m <sup>2</sup>	249m <sup>2</sup>
11	298m <sup>2</sup>	178m <sup>2</sup>	249m <sup>2</sup>
12	228m <sup>2</sup>	114m <sup>2</sup>	220m <sup>2</sup>
13	309m <sup>2</sup>	185m <sup>2</sup>	249m <sup>2</sup>
14	368m <sup>2</sup>	220m <sup>2</sup>	249m <sup>2</sup>
15	310m <sup>2</sup>	186m <sup>2</sup>	249m <sup>2</sup>
16	269m <sup>2</sup>	161m <sup>2</sup>	249m <sup>2</sup>
17	259m <sup>2</sup>	155m <sup>2</sup>	249m <sup>2</sup>
18	327m <sup>2</sup>	196m <sup>2</sup>	249m <sup>2</sup>
19	316m <sup>2</sup>	189m <sup>2</sup>	249m <sup>2</sup>
20	1065m <sup>2</sup>	745m <sup>2</sup>	6 logements de 80m <sup>2</sup> moyen
<b>TOTAL</b>	<b>7057m<sup>2</sup></b>	<b>4411m<sup>2</sup></b>	<b>4966m<sup>2</sup></b>

#### 4.2-Hauteurs maximales des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport à la côte de référence de seuil mini indiquée au plan de composition pour chaque lot.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout des toitures ou à l'acrotère et 8m au faîtage, ainsi qu'à R+1.

Les lots en bordure de lotissement (lots 1, 9 et 18) seront de plain-pied. Des combles accessibles et/ou une pièce refuge seront obligatoires.

#### Dispositions particulières :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, etc.). Lorsque les caractéristiques du projet l'imposent, la hauteur de ces éléments sera limitée 2.00m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50m pour les autres éléments.

#### Autres règles de hauteur (annexes, murs écrans...) :

La hauteur des bâtiments annexes tels que garages, buanderies ne peut excéder 3.50m au faîtage.

La hauteur des murs écrans à l'intérieur des propriétés dont la longueur ne doit pas dépasser 3m, ne doit pas excéder 1.80m de hauteur.

#### **4.3-Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter en ordre continu ou discontinu, sauf mention contraire sur le plan de composition.

Certains lots auront une interdiction de construire en limite sur au moins un côté afin d'assurer des coupures dans la linéarité du bâti.

Dans tous les cas, la construction peut s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

Si la construction est édifiée en retrait des limites, celle-ci doit être à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3m :  $L > H/2 > 3m$  (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction, et H la hauteur à l'égout de la construction).

### **ARTICLE 5-Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **5.1-Aspect extérieur des constructions**

Pas de dispositions complémentaires.

##### 5.1.1-Maçonnerie

En sus des dispositions du PLU, les enduits monocouches ainsi que tous les enduits grattés seront interdits sur toutes les façades.

##### 5.1.2-Toitures

En sus des dispositions du PLU, les toitures principales devront être couvertes de tuiles traditionnelles, avec le faîtage parallèle à la rue. Les volumes secondaires, de gabarits plus réduits, pourront accepter un traitement architectural plus contemporain.

##### 5.1.3-Ouvertures

Pas de dispositions complémentaires.

##### 5.1.4-Menuiseries

Pas de dispositions complémentaires.

##### 5.1.5-Sous-sols

Les sous-sols seront interdits.

##### 5.1.6-Abris de jardin

Pas de dispositions complémentaires.

##### 5.1.7-Vérandas

Pas de dispositions complémentaires.

##### 5.1.8-Matériaux et coloris

Pas de dispositions complémentaires.

## **ARTICLE 6-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **6.1-Clôtures**

La hauteur sera limitée à :

- 1.30m maximum à l'alignement des voies et emprise publiques
- 1.80m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

-Sur rue, côté Sud et Est des lots 4 à 9 et 19 à 20 : d'un mur en maçonnerie enduit blanc d'une hauteur d'1m30, doublé d'une haie. Le mur des lots 4 et 5 permettra en partie basse le libre écoulement des eaux de ruissellement de la noue située en fond de lots.

-Sur rue, côté Nord des lots 2 à 4 et 10 à 18 : les clôtures seront interdites. Un espace d'au moins 2m de large doit rester libre de toute construction. Les clôtures, si elles existent, seront implantées en retrait dans l'alignement du bâti. Elles pourront être composées d'un grillage doublé d'une haie. La haie devra se trouver avant le grillage depuis l'espace public. Le grillage sera sobre, de teinte grise.

-En limite séparative, les clôtures seront composées d'un grillage doublé ou non d'une haie. Sur 3 m en fond de parcelle, les clôtures ne devront pas gêner le libre écoulement des eaux de ruissellement. Les clôtures avec soubassement plein y seront interdites.

Pourront être autorisés des clôtures en maçonnerie enduit blanc sur l'avant des parcelles, de l'espace public jusqu'au droit des constructions, sauf mention contraire au plan de composition.

Les coffrets des concessionnaires devront obligatoirement être habillés (muret enduit, bois, acier, etc.)

### **6.2-Espaces libres et plantations**

En complément des dispositions du PLU, il doit être planté au moins un arbre sur les parcelles de plus de 300m<sup>2</sup>.

Les espaces libres en bordure de voies des lots 2 à 4 et 10 à 18 seront plantés de vivaces ou d'arbustes bas.

L'intégralité des revêtements extérieurs doit être traitée en matériaux perméables : terrasses sur plot ou béton poreux, stationnements et allées en béton poreux, graviers, etc.

## **ARTICLE 7-Stationnement**

### **7.1. Stationnement motorisé**

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement à l'air libre pour les lots 1, 2, 9 à 11, 13 à 18, de dimension minimum 5x5m.

Lotissement des « Moulins à Vent »  
Règlement du lotissement

-2 places de stationnement dont une possible en garage pour les lots 3 à 8, 12 et 19. Le stationnement à l'air libre fera minimum 3x5m.

-1 place par logement social pour le lot 20.

Le stationnement souterrain sera interdit.

## **7.2. Stationnement non motorisé**

Pour toute nouvelle construction, il est préconisé des places de stationnement couvertes et d'accès facile pour les deux-roues non motorisés.

Il est exigé pour les opérations de plus de 4 logements, un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% la surface de plancher globale de la construction.

Les exigences en matière de stationnement de deux-roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une exonération lors de la réalisation d'opérations de logements intermédiaires ou collectifs dans le cas où chaque logement individuel produit possède son propre cellier.

## **ARTICLE 8-Desserte par les voies publiques et privées**

### **8.1-Voies publiques**

Les constructions devront être édifiée en ordre continu ou discontinu, avec un recul minimal de 2m par rapport à l'alignement des voies. La façade du bâtiment principal doit être parallèle à la voie publique ou privée.

Pour les lots 2, 3, 11 à 13 et 15 à 18, les constructions devront s'implanter selon la bande d'accroche figurant au plan de composition pour au moins 40% du linéaire bâti. L'espace entre cette bande d'accroche et la rue devra être paysagé.

Pour les constructions à l'angle de deux voies, la construction à l'alignement d'emprise publique pourra être admis sur la voie où ne se fait pas l'accès.

Un recul minimal de 5m sera exigé pour les garages, sauf si la configuration du terrain impose une implantation différente (ex : lot 5 sur le plan d'implantations).

### **8.2-Voies privées**

Pas de dispositions complémentaires.

### **8.3-Garages**

Pas de dispositions complémentaires.

### **8.4-Piscines**

Les piscines enterrées seront interdites compte tenu de la présence de la nappe à faible profondeur.

## **ARTICLE 9-Desserte et réseaux**

### **9.1-Voirie, accès, servitude**

Afin d'améliorer la sécurité ainsi que la circulation, les lots 4, 5, 10, 19 et 20 seront grevés d'une zone d'accès automobile interdit. L'acquéreur du lot devra obligatoirement s'y conformer

L'emplacement privatif non clos des accès à la parcelle a un caractère obligatoire pour tous les lots sauf pour le lot 17.

Pour l'emplacement préférentiel, en cas de modification de sa position, celui-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations...

Chaque propriétaire sera tenu d'établir des seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la chaussée. Le niveau des seuils minimaux des constructions est déterminé sur le plan de composition. Les aménagements définitifs des accès aux lots devront également respecter la cote NGF au niveau de la voirie au droit de la limite. Un remblaiement mineur sera autorisé pour les lots 1, 2, 6, 7, 8 et 9, sauf au niveau de la noue en fond de parcelle.

**Les lots 1 à 9 et 14 à 18 seront grevés en fond de parcelle d'une servitude de libre écoulement des eaux pluviales en creux et d'une bande inconstructible de 3m de part et d'autre. Les acquéreurs ont l'obligation de laisser en l'état le profil en creux du terrain tel qu'il est lors de l'acquisition du foncier. La bande de 3m servant pour les écoulements des eaux de ruissellement ne doit en aucun cas être remblayée. Celle-ci est reconnue pouvant être recouvert d'une lame d'eau.**

### **9.2-Desserte par les réseaux**

#### Eau potable :

La desserte en eau potable sera réalisée suivant l'étude de Vendée Eau.

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements pour tous les lots. Le branchement s'entend jusque et y compris le regard sur le terrain privé destiné à abriter le compteur. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder. La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

Un poteau incendie est existant Résidence de l'Orée du Bois. N'ayant un débit que de 51m<sup>3</sup>, la surface de plancher de chaque logement sera limitée à 249m<sup>2</sup> maxi. Un autre poteau incendie sera créé dans le lotissement pour assurer la défense incendie des lots 7 à 9.

#### Eaux usées

Le lotisseur prendra en charge la réalisation d'un réseau d'assainissement eaux usées qui rejoindra le réseau existant rue Résidence de l'Orée du Bois.

Il prendra également en charge la réalisation des antennes de branchements pour tous les lots, jusqu'à 1m au-delà de la limite de propriété. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder à leurs frais.

## Lotissement des « Moulins à Vent » Règlement du lotissement

### Assainissement eaux pluviales

Il n'y aura pas de réseau collecteur des eaux pluviales pour les futures constructions. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, avec surverse possible sur l'espace public.

La gestion de ces eaux se fera exclusivement en surface. L'infiltration au moyen de puisards est proscrite.

Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

### Electricité

La desserte en électricité sera réalisée suivant l'étude du Sydev.

Des coffrets de branchements, de type normalisé seront installés sur le domaine privé en limite de voirie, aux frais du lotisseur, pour tous les lots.

Il incombe aux acquéreurs des lots de faire poser le compteur et de réaliser le réseau intérieur à partir du coffret jusqu'au disjoncteur. Le branchement devra être effectué en souterrain.

Certains lots pourront supporter une servitude pour la pose de coffret réseau grand volume et/ou pour l'éclairage public.

### Téléphone

La desserte téléphonique sera réalisée suivant l'étude de France Telecom.

Le lotisseur prendra en charge la réalisation du réseau souterrain (fourreaux en PVC). Un regard de branchement sera posé sur toutes les parcelles à proximité du coffret EDF.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des Services de Télécommunications par les acquéreurs des lots. Le branchement devra être effectué en souterrain.

### Modification des équipements

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux, sollicité par un acquéreur, ne pourront être réalisés sur son terrain ou sur le terrain public

-qu'après accord de la municipalité.

-qu'après accord des maîtres d'ouvrages et concessionnaires des réseaux.

-qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

Lotissement des « Moulins à Vent »  
Règlement du lotissement

**ANNEXE 1 : PLU DE LA ZONE 1Aub approuvé le 14/11/2017**

# **Titre 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

# 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

## **Caractère de la zone 1AU**

Cette zone comprend des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération d'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. Les équipements de voirie et réseaux divers existants à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble des terrains concernés.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit être compatible avec les informations graphiques et écrites contenues dans les orientations d'aménagement qui viennent compléter les dispositions réglementaires du PLU.

Elle comprend :

- **Un secteur 1AUB destiné au secteur d'habitations dense à caractère paysager**
- **Un secteur 1AUC destiné au secteur d'habitations dense dans le secteur urbain**
- **Un secteur 1AUp destiné à la réalisation du secteur Trente-Un comme projet paysager à haute qualité**

## **Rappel**

Sur l'ensemble de la zone, la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

**Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « concernés par le PPRL », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières qui figurent en annexe au PLU. Les prescriptions relatives à l'urbanisme sont rappelées dans le présent règlement.**

## *Section n° 1 : Affectation des sols et destinations des constructions*

### **Article 1AU 1 / ACTIVITES ET AUTRES USAGES DES SOLS INTERDITS**

**Dans toute la zone 1AU sont interdit(e)s :**

- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier mixte à dominante d'habitat.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers.
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers, notamment les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU 2.
- Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
- La pratique du camping et du caravanage ainsi que le stationnement des autocaravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit, sauf pour les abris de jardins de moins de 5m<sup>2</sup>
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles et les élevages.
- Les serres et châssis soumis à autorisation (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable).

*Une partie de la zone 1AU se situe en zones bleues (B0 et B1) du PPRL ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.*

**Dans les parcelles zonées en 1AU et concernées par un zonage bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :**

- L'ensemble des activités et autres usages du sols interdites dans l'ensemble de la zone 1AU.
- Les démolitions/reconstructions de bâtiments au titre de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, liées par un sinistre généré par une submersion ou une érosion.
- La création de caves et de sous-sols y compris pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, le 14/11/17.
- Les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs (HLL\*), y compris par transformation d'emplacement de caravanes.
- Les implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques tels que définis au sein du règlement du PPRL.
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux-autorisés au sein de l'article 1AU2.

**Article 1AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération, et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, en respectant les principes d'aménagement listés aux orientations d'aménagement et de programmation.

**Dans la zone 1AU sont autorisé(e)s :**

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à usage d'activités (commerciales, artisanales, hébergements hôteliers, etc.) sous réserve d'être compatible avec l'habitat.
- Les groupes de garages sous réserve d'être compatible avec l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :
  - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances (odeur, pollution, bruit, effet de masque...), et à condition que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances éventuelles soient prises,
  - Que les nécessités de leur fonctionnement (lors de leur ouverture comme à terme), soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements,
  - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.

- Les équipements afférents à la gestion du domaine public maritime (phares, balises...), sous réserve d'être nécessaires.
- Les annexes et garages sous réserve d'être construits soit en même temps soit postérieurement à la construction à usage d'habitation principale, sauf pour les abris de jardin de moins de 5 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction après sinistre sous réserve d'une inscription dans un volume identique des bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits par un sinistre depuis moins de dix ans dans le respect des règles définies à l'article 1AU 6.
- Les extensions mesurées des constructions pré-existantes à l'aménagement de la zone pourront être admises à condition de tenir compte de l'habitat environnant et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations listés dans ce présent article et si la topographie et le projet l'exigent.
- Les éoliennes sous réserve qu'elles ne dépassent pas 12,00 m à partir du sol avant travaux.
- Les bassins de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales

**Dans les parcelles zonées en 1AU et concernées par un zonage bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions :**

- Les changements de destination à vocation habitat à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la vulnérabilité de l'existant.
- Les implantations de piscines et spas non couverts à condition qu'ils soient munis d'un dispositif de balisage et d'un dispositif de couverture de sécurité.
- Les extensions d'établissements stratégiques à condition qu'elles soient liées à la mise aux normes ou qu'elles permettent une réduction de la vulnérabilité de leurs utilisateurs.

**Article 1AU 3 / MIXITE FONCTIONNELLE ET URBAINE**

Toute opération supérieure à 10 logements (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements sociaux.

Dans le cas où le pourcentage minimum fixé ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements sociaux à réaliser sera :

- le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
- le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

*Exemple : 20% de logements sociaux pour une opération de 27 logements = 5.4, soit 5 logements sociaux à réaliser.*

*Exemple : 20% de logements sociaux pour une opération de 28 logements = 5.6, soit 6 logements sociaux à réaliser.*

## **Section n° 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE 1AU 4/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. Emprise au sol**

##### **Dans le secteur 1AUb :**

**Pour les terrains de moins de 250m<sup>2</sup> :**  
L'emprise au sol maximale est fixée à 50%.

**Pour les terrains compris entre 250 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup>:**  
L'emprise au sol maximale est fixée à 60%.

**Pour les terrains de plus de 400 m<sup>2</sup> :**  
L'emprise au sol maximale est fixée à 70%.

**Dans le secteur 1AUc :**  
L'emprise au sol maximale est fixée à 50%

**Dans le secteur 1AUd:**  
L'emprise au sol maximale est fixée à 60%

Les règles énoncées ci-dessus, dans le secteur 1AUd, pourront être augmentées dans la limite de 20% avant 2020 sous réserve que la construction consomme 0 Kw/m<sup>2</sup>/an.

##### **Dans tous les cas :**

Toutefois, le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes à la disposition du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

#### **4.2. Hauteurs maximales des constructions**

##### **Règles de calcul de la hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol avant exécution des fouilles et remblais. Dans tous les cas, l'épannelage existant (profil) du terrain devra être respecté. Dans les secteurs concernés par l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à la côte de référence seulement si la différence d'altitude entre le terrain naturel et la côte de référence est inférieure à 1 m. Le niveau du plancher du rez-de-chaussée peut ainsi être rehaussé par rapport au terrain naturel, jusqu'à une hauteur de 1 m maximum. La partie du terrain remblayée ne doit pas s'étendre au-delà de l'emprise au sol de la construction. Le traitement esthétique de la partie remblayée doit viser à une intégration en harmonie avec la composition architecturale de la construction.

##### **Dans le secteur 1AUb :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,00 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 8 m au faîtage, ainsi qu'à R+1+C.

##### **Dans le secteur 1AUc :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,00 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 8,00 m au faîtage, ainsi qu'à R+1+C. Dans le cas d'une double mitoyenneté, l'étage ne pourra excéder 2/3 du rez de chaussée pour limiter la formation d'un front urbain continu.

### **Dans le secteur 1AUp :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,00 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 11,00 m au faîtage, ainsi qu'à R+2+C.

### **Dispositions particulières :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries, d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autre superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2,00 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1,50 m pour les autres éléments.

### **Autres règles de hauteur (annexes, murs écrans, abri de piscines) :**

La hauteur des bâtiments annexes tels que garages, buanderies ne peut excéder 3,50 m au faîtage. Toutefois, des prescriptions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine. Pour ces secteurs, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à la côte de référence seulement si la différence d'altitude entre le terrain naturel et la côte de référence est inférieure à 1,00 m.

La hauteur des murs écrans à l'intérieur des propriétés (dont la longueur ne doit pas dépasser 3 m) ne doit pas excéder 1,80 m.

### **4.3. Implantation par rapport aux limites séparatives**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

#### **Retrait :**

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

#### **Règle générale :**

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté). La construction doit être édifiée avec un retrait vis-à-vis des limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** :  $L > H/2$  et  $L > 3$  mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction, et H la hauteur à l'égout de la construction).

#### **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 4.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées : L

> H/2 (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

- Lorsque le projet concerne une annexe ;
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- Lorsque la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- Lorsque plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- Les piscines devront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 2,00 m ;

## **ARTICLE 1AU 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **5.1. Aspect extérieur des constructions**

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 151-41 du Code de l'urbanisme.

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.

**Les rénovations et restaurations des bâtiments devront privilégier les matériaux d'origine et les techniques évoquées dans le document « Habiter l'île Noirmoutier » en annexe.**

#### **5.1.1. Maçonneries**

##### **En secteur 1AU :**

Les maçonneries seront uniformément recouvertes d'un enduit peint ou teinté dans la masse de couleur blanche, blanc cassé, coquille d'œuf. Les bardages en bois ou d'imitation bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

Les éventuels fours seront implantés en pignon.

##### **En secteur 1AU<sub>p</sub> :**

Sont autorisés, sous réserve de bonne intégration paysagère et environnementale, les matériaux bio-sourcés ou faisant appel à des technologies innovantes et respectueuses de l'environnement, si ceux-ci permettent d'assurer une gestion de l'énergie du bâti.

#### **5.1.2. Toitures**

##### **En secteur 1AU<sub>b</sub> et 1AU<sub>c</sub> :**

Les toitures devront être de type traditionnel.

##### **Toitures à pente :**

Les toitures seront à deux pentes pour le bâtiment principal.

Le faîtage de la construction principale devra être parallèle au plus grand côté de la construction. En tout état de cause, le faitage devra correspondre au sens de faitage des constructions avoisinantes. Les toitures en croupe seront tolérées aux angles des rues et en cas de maison isolées.

Les débordements de toiture en pignon seront interdits : les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 m au maximum, corniche comprise.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou d'aspect similaire ou tuile mécanique ; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes et les tuiles béton sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %.

L'ardoise pourra être autorisée en cas de reconstruction après sinistre sur les bâtiments couverts avec ce matériau avant le sinistre. Dans ce cas la pente de la toiture n'est pas limitée.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine (ardoise, zinc, bac acier...). La pente de toiture des projets utilisant l'ardoise sera comprise entre 50 et 100%.

- Les toits courbes sont autorisés.
- Les toitures 4 pentes sont interdites.

### **Toitures terrasses :**

Exceptionnellement les constructions pourront avoir des toitures terrasses si celles-ci sont inférieures au 2/3 de la toiture traditionnelle.

Les toitures terrasses ne pourront être édifiées en limites séparatives. Elles devront justifier d'un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives et être complétées le cas échéant par un « dispositif de pudeur » brise vue, mur, claustras....

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante

### **Éléments de toiture :**

Les châssis de toit sont encastés dans la toiture et de préférence non visibles de l'espace public. La pose de châssis de toit visibles depuis l'espace public et qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur positionnement dans la toiture seraient de nature à rompre son harmonie, pourra être interdite.

Une souche de cheminée, sera exigée par logement, dans l'axe du faitage avec rive apparente.

Les gouttières, s'il y en a, devront être impérativement raccordées à un système de récupération des eaux pluviales. Les égouts de toiture prendront la forme de gouttière pendante ou de dalle nantaise.

### **En secteur 1AUp :**

Les toitures terrasses végétalisées devront être de caractère semi-intensif ou intensif. Elles sont composées de plantes du type de celles qu'on peut trouver au sol, qui nécessitent un entretien (arrosage, coupe). Son substrat a une épaisseur conséquente (entre 15 et 40 cm). Les plantes hygrophiles devront être évitées.

## **5.1.3. Ouvertures**

### **En secteur 1AUb et 1AUc :**

Les ouvertures des façades sur rues seront de proportions plus hautes que larges. Les ouvertures des autres façades seront en harmonie avec le projet architectural. Toutefois, les baies-vitrées aux proportions différentes seront autorisées dans la mesure où elles s'intégreraient harmonieusement à la composition de la façade (entrecoupées de meneaux à minima).

En cas d'étage, les percements seront cohérents avec ceux du rez-de-chaussée.

L'œil de bœuf est autorisé non visible de l'espace public.

#### **5.1.4. Menuiseries**

##### **En secteur 1AUb et 1AUc :**

Elles seront de forme simple et selon la palette de couleur évoquée dans le document « Habiter l'île Noirmoutier » en annexe.

#### **5.1.5. Sous-sols (non habitables)**

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.

La saillie par rapport au terrain naturel pourra être majorée jusqu'à 1,00 m, pour respecter strictement un rehaussement prescrit par le PPRL.

Tout talutage est interdit.

#### **5.1.6. Abris de jardin**

Les abris de jardin n'excédant pas 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent être construits en bois sans obligation d'une toiture en tuile.

En dehors des serres et abris de piscines, les abris de jardin excédant 10 m<sup>2</sup>, ou non construits en bois, seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.

#### **5.1.7. Vérandas**

Les vérandas seront autorisées, sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant ou à créer, et à son environnement proche. Elles privilégieront l'intégration des principes de bioclimatisme.

#### **5.1.8. Matériaux et coloris**

##### **En secteur 1AUb et 1AUc :**

Les maçonneries seront uniformément enduites, sauf pour les murs en pierre du pays. L'enduit sera obligatoirement peint ou teinté dans la masse de couleur blanche, blanc cassé, coquille d'œuf. Les soubassements ou encadrements, s'il y en a, auront une teinte allant du gris au noir. D'autres couleurs de soubassements ou encadrements pourront être acceptées, si la composition générale du projet le justifie et à condition qu'elles s'intègrent dans son environnement urbain. Les enduits grattés sont interdits. Les enduits à la chaux blanche, confection chantier, sont autorisés mais les protège-angles en plastique sont interdits.

Pour les maçonneries de pierre, seule la pierre de pays est autorisée.

Le bardage extérieur en bois naturel sera autorisé sous réserve que celui-ci soit peint dans des teintes blanches, grises ou noires.

Les menuiseries seront de forme simple, et peintes avec des couleurs harmonieuses (et non vernies). Pour les volets et portes pleines (y compris porte d'entrée et portail de garage), une unité de couleurs des ouvrants et des fermetures est recherchée.

## **ARTICLE 1AU 6 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1. Clôtures**

#### **En secteur 1AUb et 1AUc :**

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

#### **La hauteur sera limitée à :**

- 1,30 m maximum à l'alignement ;
- 1,80m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,30 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 1,80m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

#### **La clôture pourra être composée :**

##### **En secteur 1AUb et 1AUc :**

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie,
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

##### **En secteur 1AUd :**

- d'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés d'une haie.
- d'une haie pluri-spécifique

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites.

### **6.2 Espaces libres et plantations**

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public) et une pluri-spécificité sera recherchée dans les ensembles plantés (ex : haies..). Les plantations seront soignées et se feront selon les recommandations de la plaquette "Agissons sur notre paysage".

En raison de leur caractère invasif pouvant porter atteinte à l'équilibre des écosystèmes environnants, la plantation des essences suivantes est interdite :

- Gynérium argenteum
- Cortaderia agentea appelé communément herbe de la pampa
- Baccharis halimifolia
- Ailanthus altissima appelé communément Ailante ou faux vernis du japon

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Il faut consacrer un minimum de 10% d'espaces libres paysagers. Les surfaces des toitures végétalisées peuvent entrer dans le calcul des espaces libres paysagers, à condition que leur épaisseur soit suffisante pour favoriser la retenue des eaux pluviales.

**Pour le secteur 1AUp :**

- 40% minimum des arbres à hautes tiges existants devront être conservés ou remplacés par des spécimens de 3,00 m de haut minimum si leur conservation n'est pas possible (emprise de la construction ou état sanitaire). Les espèces replantées devront correspondre à des espèces locales (pin maritime, chêne, hêtre, bouleau, etc.).
- Seules les piscines écologiques dites « naturelles » seront autorisées
- Les stationnements devront être perméables.

**ARTICLE 1AU 7 / STATIONNEMENT**

**Exigences pour les véhicules motorisés :**

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

○ Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

**En secteur 1AUb et 1AUc :**

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre de places requises</b>
Logement	2 places de stationnement par logement
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 1 chambre ou par unité d'hébergement pour les résidences hôtelières
Commerce, artisanat et bureaux	3 places de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher et par tranche de 25 m <sup>2</sup> supplémentaire
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de leur nature ;</li> <li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

En cas d'opérations comprenant 3 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, en parking ou le long des voies internes à l'opération, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier le plus proche.

### En secteur 1AUp :

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre de places requises</b>
Logement	1 place de stationnement par logement pouvant être reporté dans un espace de stationnement mutualisé proche (-150 m) + 1 place visiteur à partir de 3 logements
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 1 chambre ou par unité d'hébergement pour les résidences hôtelières
Commerce, artisanat et bureaux	3 places de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher et par tranche de 25 m <sup>2</sup> supplémentaire
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"><li>○ de leur nature ;</li><li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li><li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</li></ul>

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de travaux sur les constructions existantes, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées. Toutefois en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain, il pourra être autorisé de reporter sur un autre terrain situé à une distance inférieure à 150 mètres du projet et agréé par la collectivité, les places de stationnements qui font défaut.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

- Modalités de réalisation

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès pour la première place, et de 12,5 m<sup>2</sup> pour les suivantes.

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

La largeur des garages devra être adaptée à la largeur de la rue et aux conditions de circulation.

Pour les opérations de logements collectifs, le stationnement souterrain sera privilégié, dans la mesure du possible.

### Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés :

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement
- pour les constructions neuves autres qu'à usage d'habitation, il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;

- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

Les exigences en matière de stationnement de deux roues non motorisées peuvent faire l'objet d'une exonération lors de la réalisation d'opérations de logements collectifs, ou chaque logement individuel produit possède son propre cellier.

### *Section n° 3 : Equipements et réseaux*

#### **ARTICLE 1AU 8 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

##### **8.1. Voies publiques**

###### **Règle générale :**

Les constructions devront être édifiées en ordre continu ou discontinu, à l'alignement des voies publiques existantes à créer ou modifier ou avec un recul minimal spécifique à chaque secteur. La façade du bâtiment principal doit être parallèle à la voie publique ou privée.

###### **Dans le secteur 1AUb et 1AUc :**

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement, ou avec un recul minimal de 2,00 m par rapport à l'alignement pour favoriser la création d'un paysage urbain.

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6,00 m, il pourra être exigé un retrait de 3,00 m par rapport à l'alignement.

Dans les carrefours à l'angle de deux voies le retrait minimal est de 5,00 m.

Un recul minimum de 3,00 m sera exigé pour les garages sauf si la configuration du terrain impose une implantation différente

###### **En secteur 1AUp :**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond(s) voisin(s) (entériné par un acte authentique ou obtenu conformément aux dispositions du code civil). Ces voies ou accès doivent :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères ... ;
- avoir une largeur minimale permettant le respect des conditions de sécurité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies ;
- permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 15,00 m des façades de toutes les constructions que l'accès ou la voirie dessert.

Toute voie nouvelle ou accès nouveau doit en outre :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- être conçu, lorsqu'il dessert plus de **6** logements, pour permettre la circulation de tout type de véhicule ;
- être conçu pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

###### **Dispositions particulières :**

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en recul et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même recul par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter en recul pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants.
- Lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble et de lotissement permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- ou avec un recul minimal de 2,00 m par rapport à l'alignement des voies afin de favoriser la création d'un paysage urbain.

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6,00 m ou dans les carrefours à l'angle de deux voies ou accès publics ou privés, il pourra être exigé un recul de 3,00 m par rapport à l'alignement.

### **8.2. Voies privées**

Les dispositions ci-dessus (3.1) s'appliquent également à ce type de voies lorsqu'elles desservent 3,00 logements et plus.

Pour les parcelles jouxtant un passage en indivision ou un accès privé desservant jusqu'à 3 lots, la limite sera considérée comme une limite séparative et les règles de l'article 1AU4 pourront s'appliquer.

### **8.3. Garages**

Les sorties de garages seront implantées à 3,00 m minimum des voies et emprises sauf si la configuration du terrain ne permet pas une telle implantation ou sauf en cas d'impossibilité technique.

### **8.4. Piscines**

Les bassins des piscines devront être non visibles de l'espace public (voies, places, dunes, plages...).

Dans la zone 1AU, l'implantation ou l'amélioration des piscines devra respecter un retrait minimum de 2,00 m par rapport aux limites séparatives.

En secteur 1AU<sub>p</sub>, sous réserve que le projet s'intègre dans son environnement architectural et que la piscine soit naturelle et écologique.

## **ARTICLE 1AU 9 / DESSERTE LES RESEAUX**

**Les modalités de desserte par les réseaux sont définies dans les dispositions générales à l'article 11 « CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX ».**