

PERMIS D'AMÉNAGER MODIFICATIF

Règlement écrit | PA10.1



LOTISSEMENT DU CLOUZY

Aménagement d'un foncier d'environ 3,4 hectares à l'Ouest du bourg de Longeville-sur-Mer (85)

09 Mai 2023

II. PRÉSENTATION DU PROJET

> Le site du Clouzy est localisé au Sud-Ouest du cœur de bourg historique de Longeville-sur-Mer, à proximité directe d'une grande surface alimentaire et d'un complexe sportif et culturel. Occupé jusqu'ici par des terres agricoles (cultures de blé) et des prairies, ce grand foncier s'inscrit dans la continuité du développement urbain du centre-bourg et représente un périmètre opérationnel d'environ 3,4 hectares.

> La frange Ouest du site est concernée par un emplacement réservé de voirie d'environ 2 000 m², devant permettre à terme la requalification du chemin du Clouzy.

> L'opération d'aménagement du site du Clouzy envisage la création d'un petit quartier résidentiel de 81 logements, regroupant différentes typologies conformément aux objectifs fixés par l'Orientation d'Aménagement Programmatique (OAP) «Chemin du Clouzy» :

- 65 lots libres sur des parcelles allant de 248 à 527 m²,
- 1 lot inconstructible de 5m², constituant un accès pour le propriétaire au Nord-Est,
- 1 lot de 16 logements intermédiaires sociaux implanté sur une parcelle de 1 960 m².

> La trame viaire de l'opération se structure autour de deux axes principaux :

- Un axe Nord-Sud qui assure la liaison entre le chemin du Clouzy et la rue de la Paillère,
- Un axe Est-Ouest qui chemine depuis la rue de la Porte de l'Océan vers le complexe sportif du Clouzy.

En complément, une voie de bouclage en sens unique et deux impasses permettent d'assurer la desserte des différentes parcelles de l'opération. Ces nouvelles rues seront traitées selon un principe de voies partagées de largeur égale à 6 mètres.

> Une circulation modes doux est également créée entre l'entrée Sud-Est du supermarché Casino et la rue de la Porte de l'Océan. Elle est affirmée par un changement de matérialité sur la partie voie partagée pour sécuriser les traversées.

> Au sein de l'îlot, le stationnement est géré à la parcelle : chaque maison dispose d'un double stationnement privé en entrée de parcelle. 42 places supplémentaires dédiées aux visiteurs sont implantées sur l'opération, principalement localisées en longitudinal, le long des axes principaux Est-Ouest et Nord-Sud.

> Le quartier s'organise de part et d'autre d'une respiration à dominante végétale, située en partie centrale, à l'articulation des voies structurantes du quartier. Cet espace accompagne la couture entre les différents quartiers, à l'Est et au Sud, tout en valorisant la connexion avec le pôle sportif à l'Ouest du Chemin du Clouzy.

> Cette placette végétale participera à l'animation du quartier en créant un espace polyvalent et ombragé, permettant les jeux, les rencontres, les animations de quartier, ainsi que le stationnement ponctuel le long de la voie de desserte en cas de manifestation importante au pôle sportif.

> La voie structurante du quartier, orientée Nord-Sud, sera accompagnée d'un côté par un dispositif de noues et par des stationnements participant à la mise à distance des fonds de lots voisins et à un traitement homogène et qualitatif de l'espace commun.

> Les zones non constructibles imposées à l'avant des constructions auront l'obligation d'être plantées, avec la présence a minima d'un arbre tige. Ces espaces, non clos à l'alignement de la voie, participeront à l'ambiance de la rue et à son aération.



PLAN RÉGLEMENTAIRE

Maître d'ouvrage

BÂTI AMÉNAGEMENT
32 rue Vincent Bâche
44 200 NANTES
02 40 37 61 00

Architecte - Urbaniste

SARL JOHANNE SAN
10 rue Faton
49 038 ANGERS
02 41 25 45 60

B.E.T VRD - Géomètres

GÉOUEST
14, Promenade de la Galère
85 340 LES SABLES D'OULONNE
02 53 23 65 52

Date : 09/05/2023

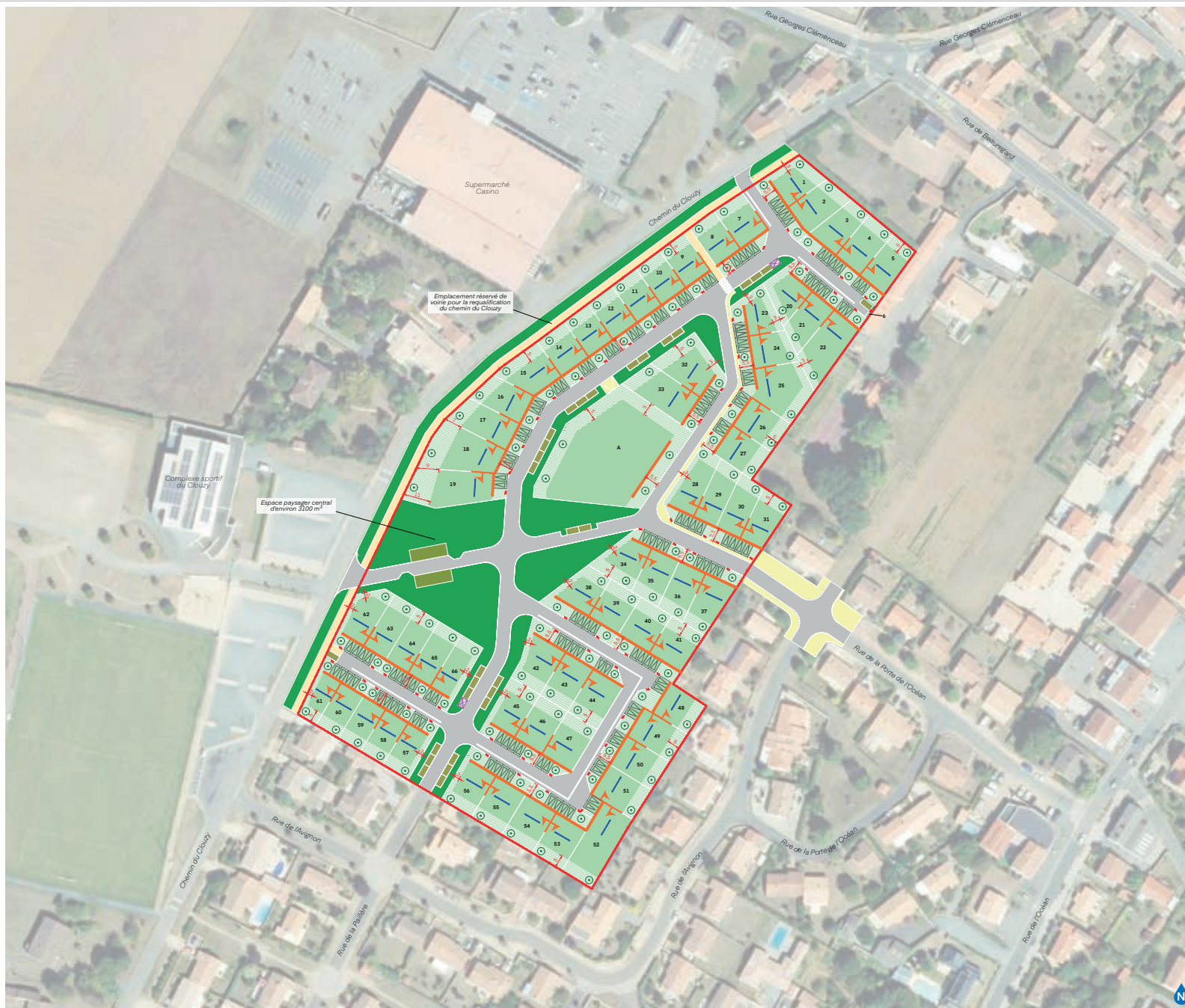
PA 1:8,5 1:12,7 2:2 3:0,0 3:0,4

n° de pièce **PA10.2**

**PERMIS D'AMÉNAGER
MODIFICATIF**

Échelle : 1/500^e

- Zone non constructible
- Emplacement obligatoire des deux places de stationnement arrière-ouvertes sur l'espace public de dimensions égales à 6,00m x 5,20m (largeur x profondeur)
- Implantation obligatoire en retrait de 5,50m par rapport à l'espace public
- Implantation en limite séparative obligatoire
- Sens de faillage du bâti principal
- Emplacement des coffrets techniques extérieurs et des boîtes aux lettres
- Arbres à planter sur chaque lot (emplacement indicatif, mais respecter un arbre côté rue dans la bande non constructible et un arbre côté jardin dans la bande non constructible cf plan réglementaire PA10.2)
- Périmètre opérationnel du projet



III. GÉNÉRALITÉS

CARACTÈRE DE LA ZONE :

ZPPAU - Périmètre de protection paysagère à caractère urbain

Ce type de périmètre concerne des sites déjà construits, considérés comme importants pour la mise en valeur des monuments figurant dans l'inventaire joint. Ils présentent souvent, eux-mêmes, un intérêt architectural et urbain que le règlement qui suit s'efforce de préserver.

Par extension, ces périmètres incluent des terrains actuellement libres mais urbanisables, situés en vue directe des monuments.

L'ensemble des permis de construire sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il en est de même des projets d'urbanisation des terrains encore libres.

PLU - Zone à urbaniser 1AU

La zone 1AU caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les principes d'aménagement de cette zone sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme (pièce n°3).

Les règles énoncées ci-après sont essentiellement destinées :

- à créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat,
- à créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- à permettre des formes urbaines variées,
- à organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.

IV. DISPOSITIONS RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS OU SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES :

ZPPAU - Périmètre de protection paysagère à caractère urbain

Il n'est prévu de règles autres que celle du PLU. Cependant l'Architecte des Bâtiments de France pourra interdire toutes constructions ou aménagements dont la nature ou l'aspect s'avère incompatible avec la mise en valeur du site ou des monuments concernés.

PLU - Zone à urbaniser 1AU - Articles 1AU1 et 1AU2

Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs.

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

1. Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article AU1, sous réserve :

- qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, telle qu'un lotissement, un groupement d'habitations, ou une zone d'aménagement concerté ;
- qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.
- qu'elles prévoient un minimum de 20% de logement social aidé par l'État.

2. Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.

Dispositions spécifiques liées à l'opération «Lotissement du Clouzy»

Il est autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

L'exercice d'une profession à caractère libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, si la surface de plancher nécessaire à cette activité n'exède pas 80 m², que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines ou enseignes, que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle ; et à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, circulation...).

V. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES :

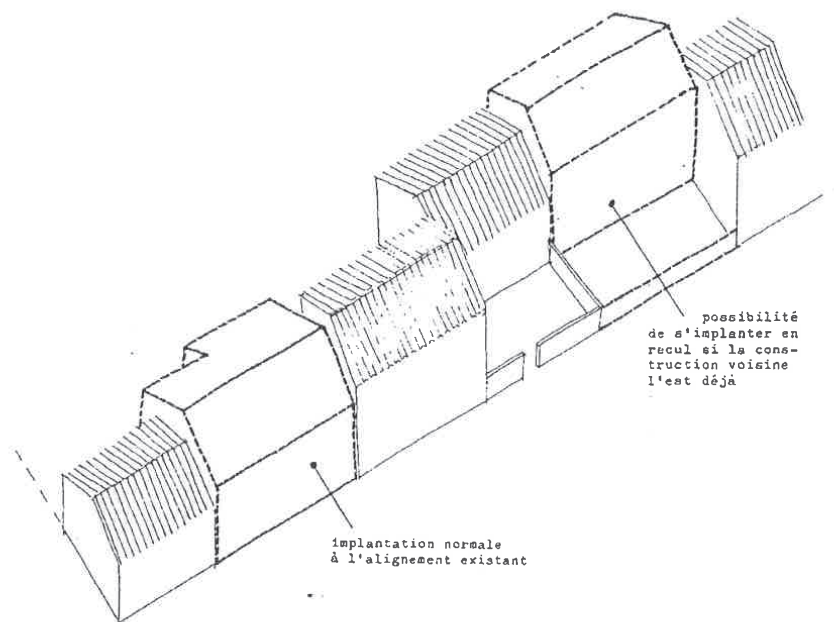
ZPPAU - Périmètre de protection paysagère à caractère urbain

1. Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1. ci-avant sont possibles :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait.
- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot, ou lorsque le terrain a une superficie supérieure à 2000 m² et une façade sur rue au moins égale à 40 m.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.



PLU - Zone à urbaniser 1AU - Article 1AU6

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dispositions spécifiques liées à l'opération «Lotissement du Clouzy»

Les constructions devront s'implanter à l'alignement de la ligne d'implantation représentée sur le plan réglementaire PA 10-2.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

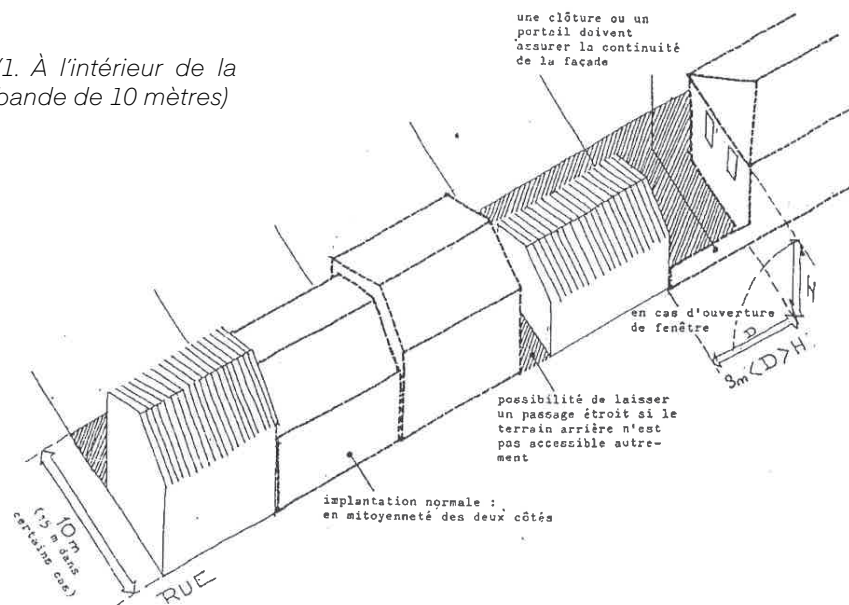
ZPPAU - Périmètre de protection paysagère à caractère urbain

1. Sur une profondeur maximale de 10 m, qui constitue la zone d'implantation du corps principal de la construction avec possibilité d'étage, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Cependant, sur les terrains ayant une façade sur rue de plus de 10 m, (ou s'il ne peut y avoir d'autre accès pour le jardin), les constructions peuvent être édifiées en mitoyenneté d'un seul côté, mur et portail de clôture assurant la continuité du bâti.

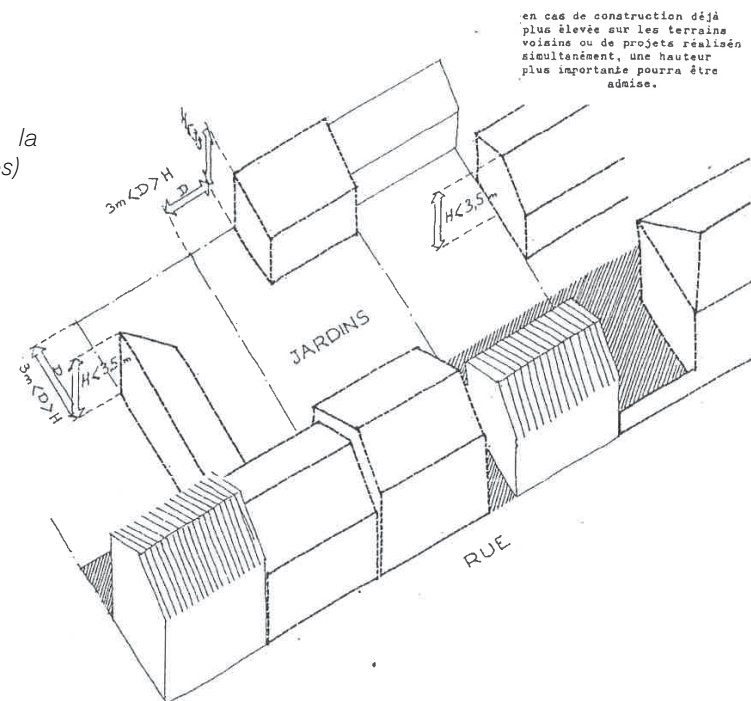
En cas de percement d'ouverture sur cette marge latérale, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

V. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

(1. À l'intérieur de la bande de 10 mètres)



(2. Au-delà de la bande de 10 mètres)



2. Au-delà de cette profondeur de 10 m, de façon à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins.

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 m.

- 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 des constructions existantes de valeur ou en bon état, d'une hauteur au moins égale, ou s'il existe sur les terrains voisins une convention de cour commune passée par acte authentique ou si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

PLU - Zone à urbaniser 1AU - Article 1AU7

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Dispositions spécifiques liées à l'opération « Lotissement du Clouzy »

Implantation des constructions en mitoyenneté

Certains lots devront respecter l'implantation du volume principal en limite séparative qui est définie au plan réglementaire **cf. PA 10-2**.

Ces implantations ont été travaillées pour s'accorder au contexte urbain et paysager en conservant des rives plantées autour de l'espace végétal central et en constituant des séquences urbaines plus tenues sur rue.

V. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

Zones non constructibles

Des zones inconstructibles sont imposées et repérées au plan réglementaire **cf. PA 10-2** en fond de parcelle ou sur rue. Elles ont pour vocation de :

- Préserver des espaces de pleine-terre sur chaque parcelle, afin de favoriser l'écoulement des eaux de pluie et assurer le maintien de la biodiversité.

- De créer des distances entre les habitations, afin de garantir une certaine intimité.

Ces espaces devront être végétalisés, avec notamment la plantation de haies et d'un arbre de haute tige (cf. plan réglementaire **PA 10-2**).

Aucune construction ne sera autorisée dans la zone non constructible (terrasse, abri de jardin, local déchets, local vélo, extension bâtie, piscines...).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

ZPPAU - Périmètre de protection paysagère à caractère urbain

Une distance de 4 m peut être imposée entre deux constructions.

PLU - Zone à urbaniser 1AU - Article 1AU8

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Dispositions spécifiques liées à l'opération «Lotissement du Clouzy»

Implantation des annexes

Le garage sera obligatoirement intégré ou accolé au volume principal de la maison. Les doubles garages sont interdits.

Plusieurs implantations sont possibles pour les annexes type abris de jardin, bûchers, local 2 ou 3 roues :

- Soit accolées à la maison

- Soit intégrées au volume de la maison

Les annexes de type abris de jardin ne pourront dépasser une surface d'emprise au sol de 12m².

L'emplacement de l'annexe devra obligatoirement figurer sur les plans du permis de construire. Si aucun choix n'a été arrêté au moment du dépôt du PC, il faudra obligatoirement faire une déclaration préalable avec les plans nécessaires à l'instruction

(façades, vues en plan et en coupes...)

EMPRISE AU SOL :

ZPPAU - Périmètre de protection paysagère à caractère urbain

Il n'est pas fixé de maximum à l'emprise au sol.

PLU - Zone à urbaniser 1AU - Article 1AU9

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Dispositions spécifiques liées à l'opération «Lotissement du Clouzy»

Il n'y a pas d'emprise au sol maximum d'indiquée. Chaque lot a une surface de plancher maximum à respecter indiquée en annexe du présent règlement.

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

PLU - Zone à urbaniser 1AU - Article 1AU9

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

V. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

ZPPAU - Périmètre de protection paysagère à caractère urbain

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs de façades, ne peuvent être construites que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées pourront être imposées en fonction du projet proposé, du terrain et de la nature du site (bâti ou non) environnant.

1. Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est de 6 m.

La hauteur du faîtage mesurée dans les mêmes conditions ne pourra dépasser 8 m.

Dans le périmètre du bourg de Longeville, les hauteurs maximales sont 8 m à l'égout et 10 m au faîtage.

2. Hauteur Relative :

a-) Par rapport à l'alignement :

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

- Dans les voies de largeur inférieure ou égale à 6 m, l'édification des constructions s'intégrant dans le bâti existant pourra être autorisée.

- Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégale largeur, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 10 m.

b-) Par rapport aux limites séparatives (voir article 7) :

À moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires conformément aux dispositions de l'article 7, la différence de niveau entre tout point de cette construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points sauf dans le cas de pignon aveugle dans une zone de 10 m à partir

de l'alignement de la voie.

PLU - Zone à urbaniser 1AU - Article 1AU10

Rappel : Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

1. Principe

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 11 mètres.

2. Exception

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Dispositions spécifiques liées à l'opération «Lotissement du Clouzy»

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions résidentielles voisines à l'opération, et ne pas nuire à l'ensoleillement des parcelles mitoyennes.

La construction doit par ailleurs respecter la topographie naturelle du site.

Les annexes (garage accolé au volume principal, abris de jardin, locaux 2 ou 3 roues, local déchets, bûchers...) ne pourront dépasser une hauteur de 3m à l'égout ou à l'acrotère.

ASPECT EXTÉRIEUR :

ZPPAU - Périmètre de protection paysagère à caractère urbain

Les prescriptions qui suivent sont destinées à maintenir ou à reconstituer le caractère original des constructions existantes. Les illustrations qui les accompagnent, concernent donc principalement les cas de transformation ou de réhabilitation de ces constructions.

Pour la conception de nouveaux bâtiments, elles devront servir de références en respectant plus l'esprit que la lettre. Toutefois, toutes les constructions respecteront obligatoirement les règles concernant les matériaux de façade, les toitures et la gamme de coloration.

Dans tous les cas, la prise en compte de l'existant et de l'environnement est indispensable.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être envisagées en fonction du programme, du terrain ou des particularités du voisinage.

1. Volumes :

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti avoisinant.

Les raccords entre volumes se feront selon la logique de couverture en tuiles «tige de botte», c'est à dire en évitant le plus possible les noues.

2. Toitures :

Elles seront de préférence à deux pentes avec un faîtage parallèle au plus grand côté sans déborder sur les pignons. Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction.

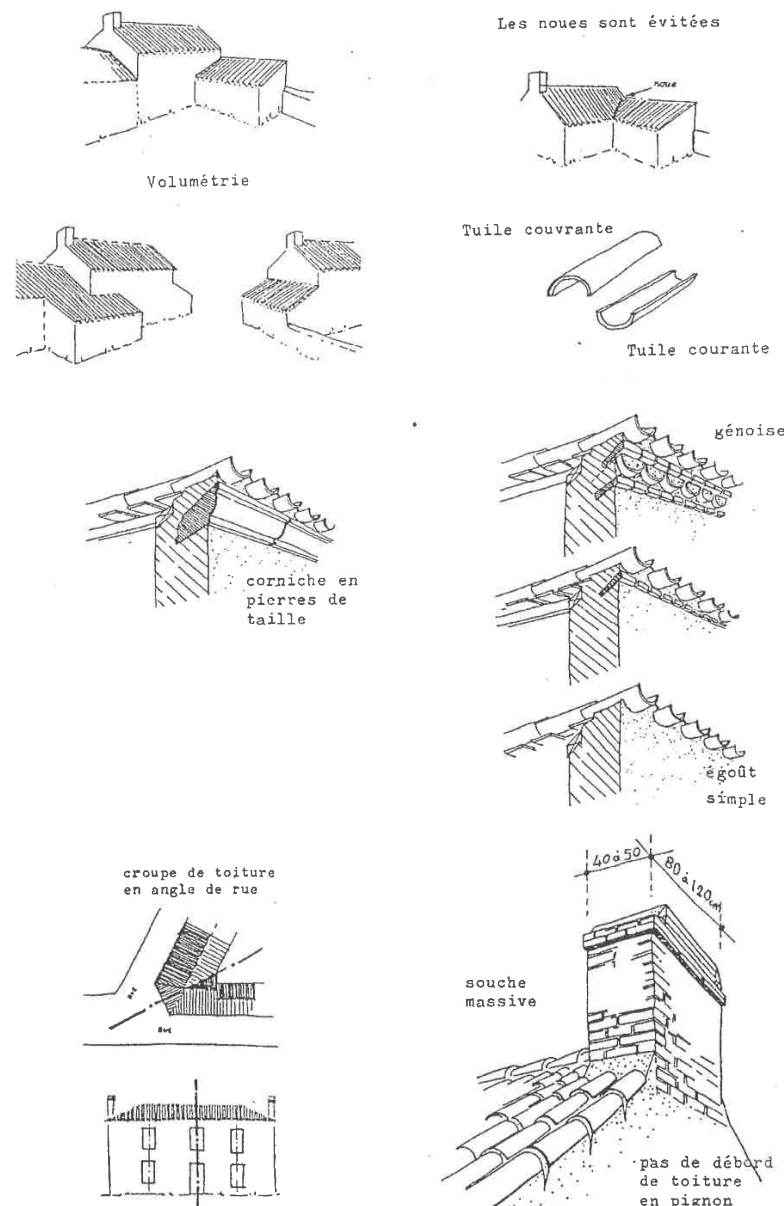
La pente de la couverture sera de l'ordre de 25%, avec un maximum de 35%.

Elles seront réalisées en tuiles canal dites «tige de botte», de teinte claire à l'exclusion de toute teinte uniformément rouge ou blanchie artificiellement et de toute teinte brune.

Les croupes seront autorisées aux angles des rues, en cas de maison isolée ou en retrait.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. La pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100%. Les couvertures en ardoises existantes doivent être maintenues lorsqu'elles correspondent aux caractères de la construction.

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



V. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

3. Corniches :

Elles pourront être réalisées soit par assemblage de briques et de tuiles (génoise), soit en pierre selon les profils traditionnels et par assimilation en mortier ou en béton : le profil pourra en être simplifié mais il en respectera les proportions.

Dans tous les cas de toits en tuiles, le débord sera inférieur à 20 cm. L'égout sera de préférence encastré dans la corniche avec habillage en tuiles.

4. Souches de cheminées :

Elles doivent être rectangulaires et massives et être au plus près du faîtage.

5. Ouvertures :

Quand les ouvertures sont visibles des voies, elles seront rectangulaires et verticales. Les proportions hauteur/largeur seront de l'ordre de 1/2. Le dessin des menuiseries devra découper des vitrages carrés ou rectangulaires, le plus grand côté étant vertical.

6. Murs et enduits extérieurs :

Ceux-ci seront soit en pierres montées à joints pleins, soit en enduit de mortier lisse à la truelle et peint, soit en enduit de mortier de chaux grasse ou autre mortier coloré dans la masse.

Les soubassements pourront recevoir une teinte plus foncée.

Des bandeaux peuvent être réalisés autour des fenêtres et le long des chaînages verticaux et horizontaux.

Les bardages foncés pourront être admis.

En cas de ravalement, les éléments de pierre de taille seront soigneusement nettoyés et rejointoyés. Cependant les procédés de sablage et de grattage sont prohibés pour préserver la longévité de ces éléments.

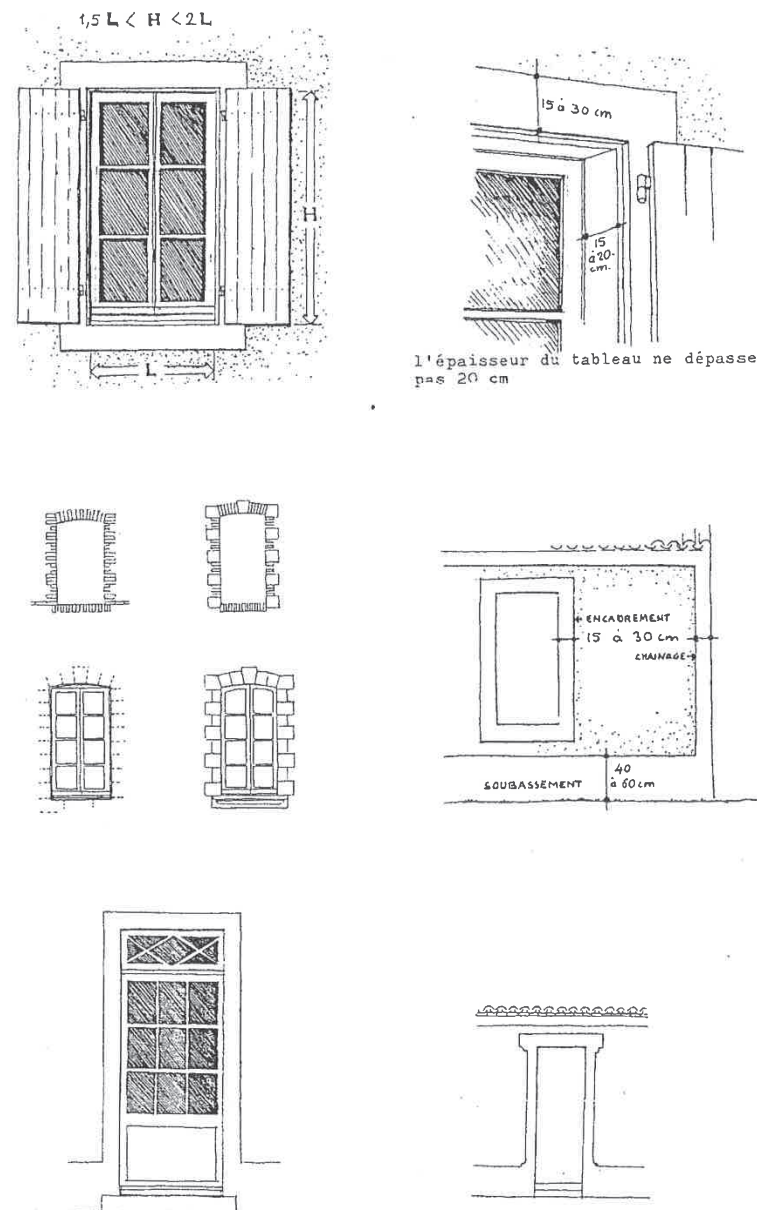
7. Teintes :

Les menuiseries : ouvertures et volets de bois seront obligatoirement peints.

Les teintes préférentielles sont :

- Pour les menuiseries : le blanc, les gris, les verts, les bleus
- Pour les murs : le blanc, les beiges, les roses

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



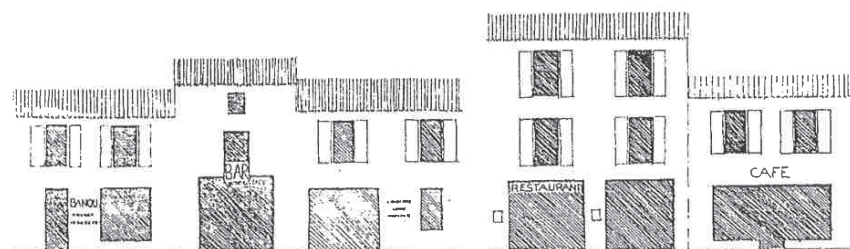
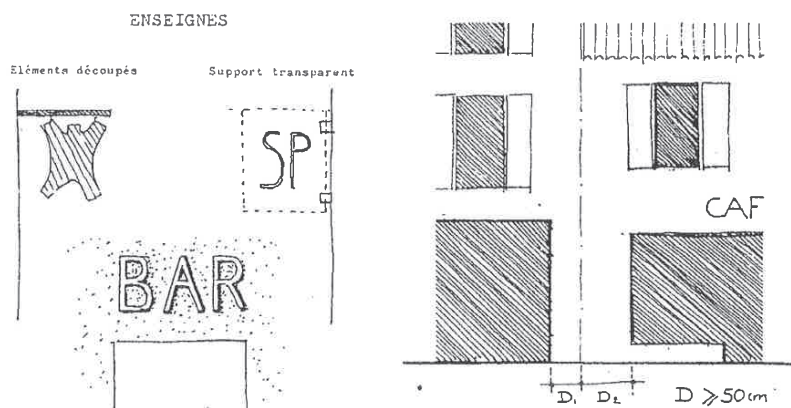
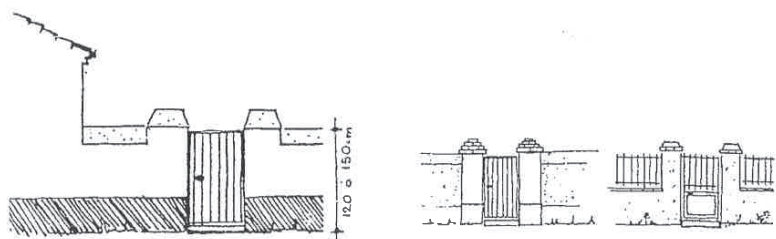
V. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

Les tuiles et les briques seront de teinte claire

8. Sous-sol :

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

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



PLU - Zone à urbaniser 1AU - Article 1AU10

1. Généralités :

a-) Intégration paysagère

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

b-) Intégration architecturale

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

c-) Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

2. Bâtiments anciens en pierre :

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

a-) Toitures

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux identiques à ceux d'origine, dans la mesure du possible.

b-) Façades

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans sur-épaisseur.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

c-) Extensions de bâtiments

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elles s'adossent.

Dispositions spécifiques liées à l'opération «Lotissement du Clouzy»

Les toitures de type «pointe diamant» sont interdites.

Faitage

Les orientations des lignes de faitage du bâti principal devront respecter celles définies au plan réglementaire cf. PA 10-2.

Implantations altimétriques

Les bâtiments, qu'il s'agisse des maisons individuelles ou de l'opération de logements collectifs, devront s'implanter dans la pente naturelle du site, en recherchant une cote de seuil évitant au maximum les déblais-remblais.

Les sous-sol sont interdits dans le lotissement.

Nature des matériaux de façade

Les enduits bicolore et tous aspects décoratifs sont proscrits, en dehors des préconisations du règlement de la ZPPAUP

Les teintes retenues pour les matériaux de façade devront être en conformité avec le règlement de la ZPPAUP

Différents types de matériaux sont proscrits en façade :

- Enduits monocouches en 1 passe
- Utilisation de matériaux nus prévus pour être recouverts
- Matériaux reconstitués
- Imitations de matériaux
- Bardage en PVC

V. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

CLÔTURES :

ZPPAU - Périmètre de protection paysagère à caractère urbain

Les clôtures seront minérales ou végétales : elles devront être composées en harmonie avec les constructions existantes.

a-) Clôtures sur la voie

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit de pierres apparentes soit enduites ou peintes en accord avec la façade.

Elles feront un minimum de 20 cm d'épaisseur. Leurs formes seront simples.

Elles pourront être complétées par une grille simple ou une haie, en aucun cas par un grillage apparent.

Leur hauteur sera étudiée en harmonie avec celles du voisinage. Elle ne pourra cependant pas excéder 1,80 m.

b-) Clôtures entre voisins

Une clôture en maçonnerie conforme à celle de l'alinéa précédent pourra être réalisée à l'initiative de l'un des voisins jusqu'à une hauteur de 1,80 m. D'autres dispositions pourront être envisagées avec l'accord des deux parties.

PLU - Zone à urbaniser 1AU - Article 1AU10

1. Généralités

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

2. Hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- À l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m20,
 - ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1m60

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un grillage sous réserve d'être doublées de haies vives d'essences locales.

- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m80,
 - d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1m80
 - de haies vives composées d'essences locales variées (sans limitation de hauteur),
 - d'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

3. Aspects

Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin). Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

Dispositions spécifiques liées à l'opération «Lotissement du Clouzy»

Afin d'accompagner les règles concernant les clôtures ci-dessous, un plan des clôtures est fourni en annexe du présent règlement (PA10.3 – Plan des Clôtures).

Les clôtures en éléments de béton moulé, en planche, en tôles sont interdites. Les matériaux destinés à être revêtus tels que parpaings, briques de construction, etc... doivent être enduits.

Les clôtures doivent épouser, de préférence, la pente naturelle du terrain.

V. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

Clôtures de type 1 en façade sur rue, sur le côté portant l'accès :

Les clôtures devront être réalisées dans le prolongement de la façade et en harmonie avec celle-ci, de façon à assurer la continuité du front bâti, conformément au règlement de la ZPPAUP.

Les clôtures devront être constituées d'un mur plein maçonné, d'une épaisseur minimale de 20cm et d'une hauteur de 1.20m, enduit en accord avec la façade ;

Les parcelles situées à l'angle de deux rues devront présenter une homogénéité dans le traitement de leurs clôtures, cf plan de clôtures (PA10.3).

Les clôtures pourront être doublées de haies vives d'essences locales et variées.
Les portails éventuels devront s'inscrire dans la continuité des murs et du front bâti.

Clôtures de type 2 en limite sur les espaces communs

Les clôtures donnant sur des espaces verts communs, identifiées au plan de clôtures, devront être réalisées en ganivelle, d'une hauteur maximale de 1.60m et obligatoirement doublé de haies vives d'essences locales et variées.

Les portillons donnant à l'arrière des constructions sont interdits.

Clôtures de type 3 en limites séparatives entre lots

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit d'un mur plein maçonné, d'une hauteur maximale de 1.80m, enduit en accord avec la construction ;
- Soit d'un grillage simple torsion ou de ganivelles d'une hauteur maximale de 1.60m, sous réserve qu'il soit doublé de haies vives d'essences locales et variées (sans limitation de hauteur)

Clôtures de type 4 le long du chemin du Clouzy

Les clôtures situées en bordure du chemin du Clouzy, identifiées au plan de clôtures, seront réalisées en grillage souple acier galvanisé, d'une hauteur maximale de 1.60m et doublées de haies vives d'essences locales et variées. Ces clôtures et haies seront réalisées à la charge de l'aménageur.

Les portillons donnant à l'arrière des constructions sont interdits.

Les clôtures devront être entretenues par les acquéreurs et ne pourront faire l'objet d'un remplacement qu'à l'identique en cas de dégradations.

VI . DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

PLU - Zone à urbaniser 1AU - Article 1AU3

1. Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. Voirie

a-) Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les voies privées nouvelles desservant quatre logements ou plus doivent avoir une emprise de 4 mètres minimum. Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

b-) Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

Les nouvelles routes de transit devront être localisées à une distance minimale de 2000m du rivage.

Dispositions spécifiques liées à l'opération «Lotissement du Clouzy»

La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte. Le jour du ramassage, chaque acquéreur devra mettre son container ou autres bacs éventuels recevant les matériaux recyclables en bordure de voie. Les containers devront être ramenés sur les lots suite à chaque ramassage.

Les lots 3 à 5 et 20 à 22 devront présenter leurs containers et bacs sur l'aire de collecte aménagée à cet effet à l'extrémité de l'impasse.

Les lots 57 à 66 devront présenter leurs containers et bacs sur l'aire de collecte aménagée à cet effet à l'extrémité de l'impasse.

ARTICLE 1AU 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS :

PLU - Zone à urbaniser 1AU - Article 1AU4

1. Eau Potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. Eaux usées

2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. Eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

VI . DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. Électricité

4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.2. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

5. Gaz

5.1 Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction

6. Réseaux téléphoniques

6.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

6.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

6.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

Dispositions spécifiques liées à l'opération «Lotissement du Clouzy»

Les volumes principaux des constructions devront présenter un seuil minimum permettant un raccordement gravitaire au réseau d'assainissement Eaux Usées et respectant les seuils minimums éventuellement indiqués dans les plans de vente. Les eaux pluviales de chaque lot seront gérées dans l'unité foncière requise par mise en œuvre de systèmes d'infiltration, avec ou sans rétention, du volume des eaux issues des surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, aire de stationnement...).

Les coffrets techniques situés en limite de propriété devront être traités avec un habillage en bois naturel. Cet habillage devra également intégrer la boîte aux lettres. L'habillage devra être décrit dans le permis de construire.

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :

PLU - Zone à urbaniser 1AU - Article 1AU12

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

3. Pour les constructions destinées au logement, aux commerces et activités, le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé.

4. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.

6. Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées pour les cycles. Celles-ci pourront être rassemblées sur un seul site pour l'ensemble d'une opération.

Dispositions spécifiques liées à l'opération «Lotissement du Clouzy»

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de réglementaire **PA 10-2** a un caractère obligatoire et unique pour l'ensemble des lots.

Il devra être réalisé pour chaque lot, à l'emplacement indiqué au plan de composition, deux places de stationnement situées sur un emplacement privatif de 5,50 x 6,00 m minimum.

Les places de stationnements devront être réalisées en matériaux perméables tel que des pavés joints gazon, béton drainant ou dalles alvéolées.

La réalisation d'un garage dans le prolongement des places de stationnement aériennes est également possible afin d'ajouter un stationnement supplémentaire.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autres que celles à usage d'habitation devra être assuré en dehors des espaces communs.

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

PLU - Zone à urbaniser 1AU - Article 1AU13

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
4. Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.
5. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

Dispositions spécifiques liées à l'opération «Lotissement du Clouzy»

Pour rappel, des zones inconstructibles sont imposées et repérées au plan réglementaire cf. PA 10-2 en fond de parcelle ou sur rue.

Elles ont pour vocation de :

- Préserver des espaces de pleine-terre sur chaque parcelle, afin de favoriser l'écoulement des eaux de pluie et assurer le maintien de la biodiversité (développement de continuités écologiques à l'échelle du quartier)
- De créer des distances entre les habitations, afin de garantir une certaine intimité. Ces espaces devront être végétalisés, avec notamment la plantation de haies de part et d'autre des clôtures.

Espèces végétales préconisées

Les haies mono-spécifiques sont interdites. Les haies devront contenir au moins 5 espèces différentes. Seules les espèces locales seront plantées, conformément à la palette

végétale définie en annexe du présent règlement.

Au moins un arbre devra être planté dans l'espace végétal sur rue, sur les parcelles identifiées dans le plan réglementaire **PA 10-2**, ainsi qu'on fond de parcelles dans les zones non constructibles végétalisées.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

PLU - Zone à urbaniser 1AU - Article 1AU14

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

VII . ANNEXES

PALETTE VÉGÉTALE

Proposition d'essences pour les haies privatives (liste non limitative)

(C) : caduc
(P) : persistant
(SP) : semi-persistant



Lonicera kamtschatica / fragrantissima (SP)



Euonymus europaeus (C)



Ligustrum vulgare (P)



Sambucus nigra (C)



Cornus sanguinea (C)



Cytisus scoparius (C)



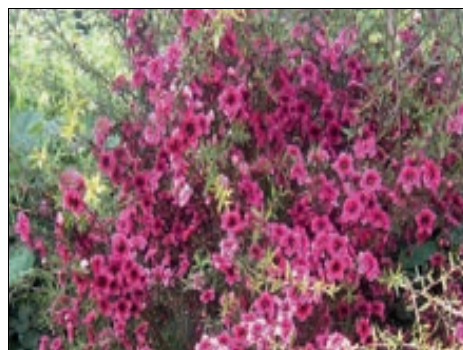
Syringa vulgaris (C)



Rosa canina (C)



Viburnum opulus (C)



Leptospermum (P)



Osmanthus burkwoodii (P)



Phyllyrea angustifolia (P)

VII . ANNEXES

Proposition d'essences pour les jardins sur rue (liste non limitative)



Daphne odora (P)



Hebe, variétés multiples (P)



Pittosporum tobira Nana (P)



Agapanthus africanus (SP)



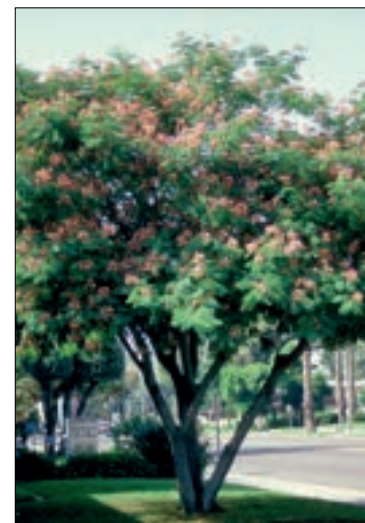
Santolina, variétés multiples (P)



Sassafras albidum



Parrotia persica



Albizia julibrissin



Cercis siliquastrum

(C) : caduc
(P) : persistant
(SP) : semi-persistant



Lagestroemia indica



Laburnum



Crataegus laevigata

VII . ANNEXES

TABLEAU DE RÉPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER PAR LOT :

Surface de plancher maximale par lot (m ²)			
Lot	Surface foncière (m ²)	Programme	SDP max (m ²)
A	1960	16 logements intermédiaires sociaux	1250
1	346	1 lot libre	160
2	354	1 lot libre	160
3	331	1 lot libre	160
4	340	1 lot libre	160
5	332	1 lot libre	160
6	5	1 lot non constructible	0
7	312	1 lot libre	160
8	292	1 lot libre	150
9	289	1 lot libre	150
10	286	1 lot libre	150
11	283	1 lot libre	150
12	280	1 lot libre	150
13	277	1 lot libre	150
14	308	1 lot libre	160
15	375	1 lot libre	160
16	334	1 lot libre	160
17	372	1 lot libre	160
18	527	1 lot libre	200
19	521	1 lot libre	200
20	311	1 lot libre	160
21	308	1 lot libre	160
22	444	1 lot libre	170
23	298	1 lot libre	150
24	298	1 lot libre	150
25	466	1 lot libre	170
26	336	1 lot libre	160
27	332	1 lot libre	160
28	362	1 lot libre	160
29	305	1 lot libre	160
30	311	1 lot libre	160
31	303	1 lot libre	160
32	437	1 lot libre	170
33	428	1 lot libre	170
34	347	1 lot libre	160
35	310	1 lot libre	160

Surface de plancher maximale par lot (m ²)			
Lot	Surface foncière (m ²)	Programme	SDP max (m ²)
36	313	1 lot libre	160
37	347	1 lot libre	160
38	357	1 lot libre	160
39	324	1 lot libre	160
40	335	1 lot libre	160
41	349	1 lot libre	160
42	396	1 lot libre	160
43	332	1 lot libre	160
44	342	1 lot libre	160
45	341	1 lot libre	160
46	332	1 lot libre	160
47	342	1 lot libre	160
48	342	1 lot libre	160
49	344	1 lot libre	160
50	344	1 lot libre	160
51	343	1 lot libre	160
52	498	1 lot libre	170
53	340	1 lot libre	160
54	351	1 lot libre	160
55	347	1 lot libre	160
56	355	1 lot libre	160
57	292	1 lot libre	150
58	265	1 lot libre	150
59	263	1 lot libre	150
60	267	1 lot libre	150
61	248	1 lot libre	150
62	346	1 lot libre	160
63	313	1 lot libre	160
64	309	1 lot libre	160
65	313	1 lot libre	160
66	314	1 lot libre	160
Total	24028 m ²	65 lots libres, 1 lot non constructible et 1 lot intermédiaire de 16 logements sociaux, soit un total de 81 logements	11650 m ²

BATI-AMÉNAGEMENT

AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

Aménageur-Lotisseur
Bâti Aménagement
32, Bd Vincent Gâche
44200 Nantes

+ johanne
+ + + +
+ san]

Architecture & Urbanisme
Johanne SAN
10, rue Fulton
49008 Angers

GÉOUEST

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

B.E.T VRD - Géomètres
Géouest
11A, Impasse de la Gabare
85340 Les Sables d'Olonne