

PA 0 8 5 1 0 0 2 3 C 0 0 0 2
Dpt Commune Année N° de

PERMIS D'AMÉNAGER MODIFICATIF

Règlement écrit | PA10.1



LOTISSEMENT «Ô GUÉ GORAND»

Aménagement d'un foncier d'environ 2,3 hectares en limite
d'urbanisation de la commune de Givrand (85)

22 Janvier 2025

I. OBJET ET PORTÉE DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

1. Objet du règlement de lotissement

> Le règlement écrit de lotissement porte l'ambition d'assurer la cohérence du projet par rapport à l'environnement bâti et naturel dans lequel il s'insère. Pour cela, il fixe l'ensemble des règles architecturales, urbaines, paysagères et environnementales qui devront être appliquées sur le lotissement «Ô Gué Gorand» à Givrand (85), et dont le périmètre est rappelé ci-contre :

> À ce titre, il définit le prospect urbain à respecter sur la zone :

- La nature des constructions autorisées
- L'organisation de la desserte aux lots et aux voies publiques
- L'implantation des constructions
- Le gabarit des constructions
- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- L'organisation du stationnement
- Le traitement des espaces libres

2. Portée du règlement de lotissement

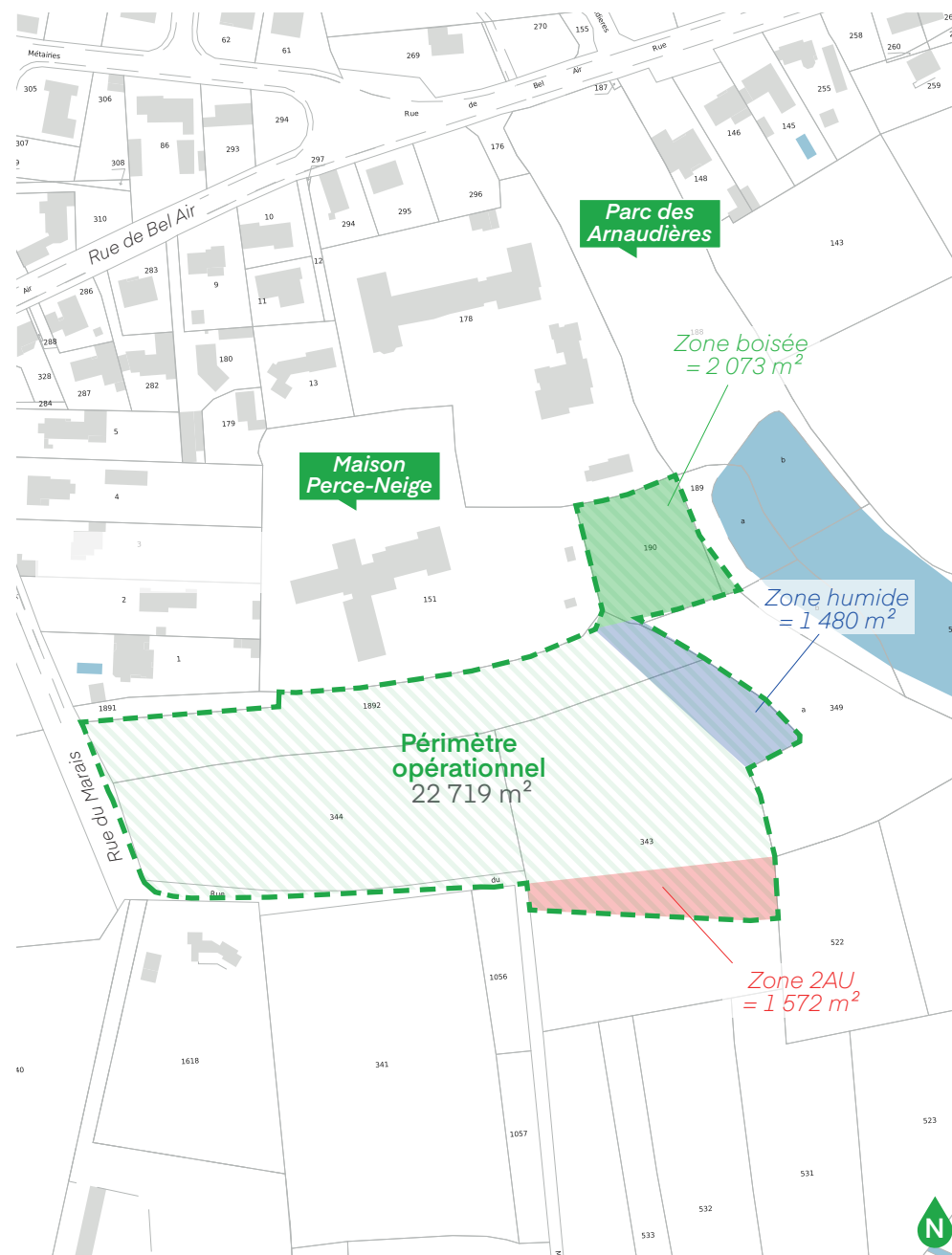
> Le présent règlement écrit de lotissement (**PA10.1**) comporte d'une part le rappel des dispositions réglementaires définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Givrand (85), mais aussi un ensemble de dispositions spécifiques liées au Lotissement «Ô Gué Gorand» (qui seront inscrites en rouge).

> Il convient cependant de se reporter aux textes complets des règlements en vigueur sur le secteur au moment de l'élaboration du projet et du dépôt du permis de construire. En cas de contradiction entre les différents textes, c'est le règlement le plus restrictif qui s'applique.

> L'équipe de maîtrise d'oeuvre et les services instructeurs de Givrand et de la communauté d'agglomération du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie porteront une attention toute particulière à la qualité des futurs projets qui composeront l'opération. Ces derniers devront en tout point respecter le présent règlement écrit.

> Avant dépôt en mairie, les dossiers auront préalablement été étudiés et visés par l'équipe de maîtrise d'oeuvre. **Les dossiers remis en mairie sans visa de l'équipe de maîtrise d'oeuvre ne seront pas instruits.**

> Conformément à l'article L.442-9 du code l'urbanisme : «Le règlement de lotissement devient caduc au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu».



II. PRÉSENTATION DU PROJET

> Implanté en limite d'urbanisation Sud du bourg de Givrand, à l'interface entre tissus pavillonnaires résidentiels et grand paysage (Marais du Jaunay et du Gué Gorand), le périmètre de projet se développe d'Ouest en Est, depuis la rue du Marais jusqu'au parc des Arnaudières. Cet ensemble foncier représente une superficie totale d'environ 2,27 ha.

> La frange Est du site (cf. plan p.2) est concernée par deux espaces sensibles, une zone humide de 1 480 m² et une zone boisée de 2 073 m². Ces secteurs ne pourront faire l'objet d'aucune intervention pouvant menacer leur équilibre et leur maintien.

> L'opération d'aménagement «Ô Gué Gorand» envisage la création d'un petit quartier résidentiel de 47 logements, conformément aux objectifs de densité de 25 lgts/ha fixés par le SCoT. La programmation regroupe plusieurs typologies bâties, avec une dominante de maisons individuelles et un îlot plus dense, localisé sur la pointe Nord-Ouest du projet.

> Le lotissement «Ô Gué Gorand» est concerné par la réalisation de :

- 37 lots à bâtir sur des parcelles allant de 217 à 551 m²
- 1 lot de 1 318 m² comprenant 10 logements locatifs sociaux en intermédiaire

> Le quartier se structure et s'articule autour de larges lanières paysagères, implantées dans la continuité des trames bocagères existantes afin de mettre en relation le parc des Arnaudières et les marais du Jaunay. Ces corridors écologiques constituent le support du projet d'aménagement, ils fragmentent le périmètre opérationnel en îlots à habiter, orientés Nord-Sud pour bénéficier de belles vues dégagées sur le grand paysage.

> Les lanières végétales créent des filtres naturels permettant de gérer les mitoyennetés/intimités avec les tissus existants (logements, Maison Perce-Neige, station d'épuration), mais aussi entre les futurs îlots réalisés. En cohérence avec les espèces locales, les lanières reprennent la palette végétale associée à un paysage de marais rétro-littoral (cf. annexes p.16-17).

> Depuis la rue du Marais, qui constitue l'accès véhicules principal du secteur, le lotissement s'ouvre sur une voie partagée accompagnée de larges accotements arborés et paysagers. Cette circulation en double sens réalise un bouclage au sein de l'opération, permettant ainsi la desserte de l'ensemble des lots.

> Cette trame viaire est complétée par plusieurs continuités Nord-Sud qui assurent les circulations modes doux, depuis le cheminement localisé en lisière Sud du secteur Est, vers le Parc des Arnaudières et le cœur de bourg de Givrand.

> Au sein de l'îlot, le stationnement est géré à la parcelle : chaque maison dispose d'un double stationnement privé en entrée de parcelle. 19 places supplémentaires, implantées aux abords de la voie partagée et dédiées aux visiteurs, complètent l'offre en sta-

tionnement du secteur.

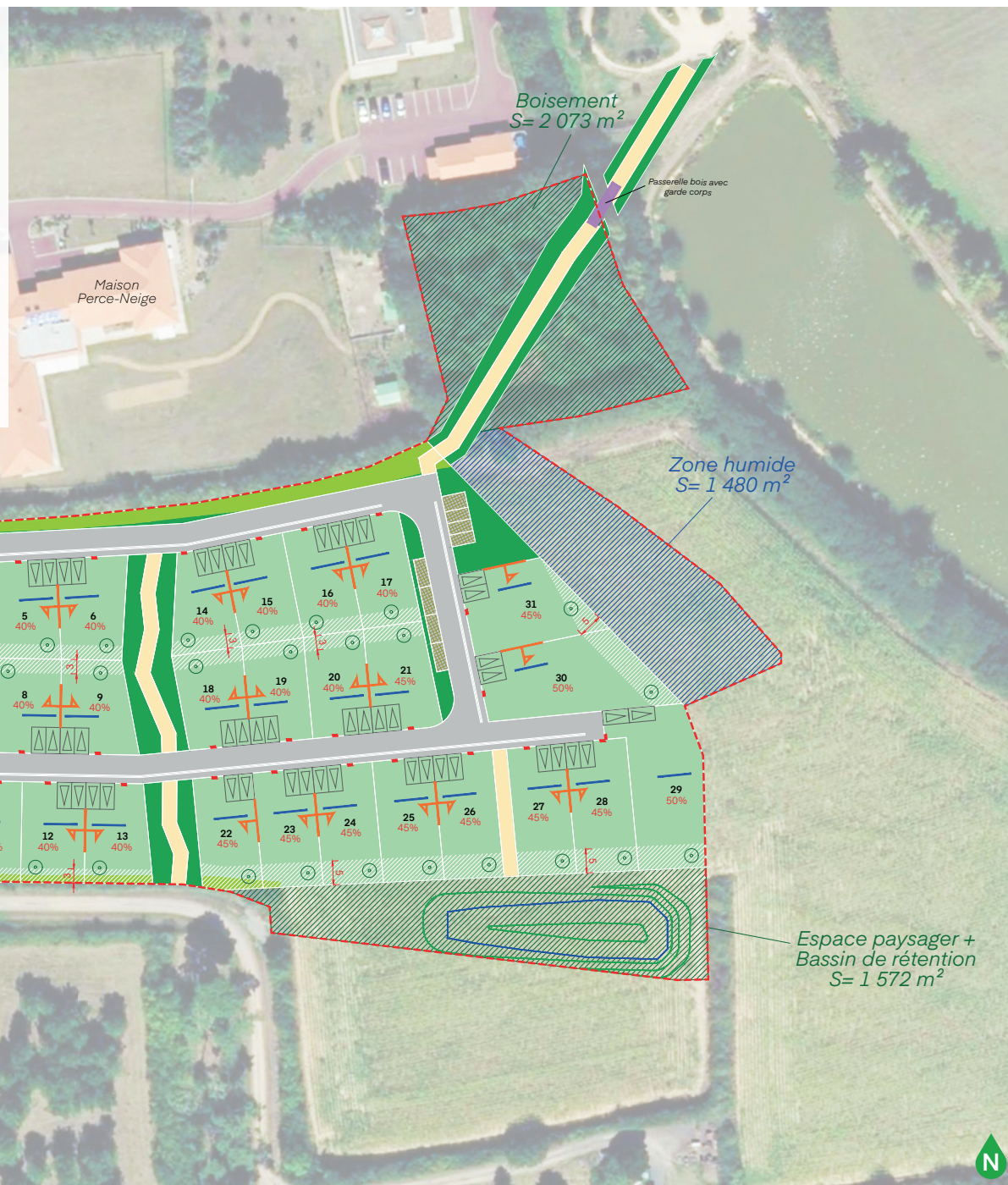
> Les haies bocagères existantes, localisées sur les franges Sud, Ouest et Nord, seront maintenues et préservées dans le cadre de l'opération (zones non aedificandi).

PLAN MASSE DU PROJET :



EXTRAIT DU PLAN RÉGLEMENTAIRE :

-  Zone non constructible
-  Haies bocagères à préserver
-  Emplacement obligatoire des deux places de stationnement aériennes ouvertes sur l'espace public de dimensions égales 6,00m*5,50m (largeur*profondeur)
- 35%** Coefficient de pleine-terre
-  Implantation en limite séparative obligatoire
-  Sens de faitage du bâti principal
-  Emplacement des coffrets techniques extérieurs et des boîtes aux lettres
-  1 Arbre à planter par l'acquéreur, de préférence côté jardin dans la bande non constructible (emplacement indicatif sur le plan ci-contre)
-  Périmètre opérationnel du projet



III. GÉNÉRALITÉS

PLU de Givrand (modification mars 2020) - Zone à urbaniser 1AUp

LA ZONE À URBANISER DITE «ZONE AU» :

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

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

PLU de Givrand (modification mars 2020) - Zone à urbaniser 1AUp

Article 1AUp1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

- les établissements susceptibles de provoquer des difficultés pour la circulation et le stationnement.
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage et de tous biens de consommation inutilisables.
- l'ouverture de carrière ou de gravière.
- les affouillements et exhaussement de sol non liés et nécessaires à une opération autorisée dans le secteur
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- l'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- dans les « espaces à dominante végétale » identifiés par une trame spécifique aux documents graphiques du règlement, les constructions autres que les abris de faible ampleur (surface maximum 6 m²), et les clôtures.

Dans le sous-secteur 1AUpn, une bande d'inconstructibilité de 15m par rapport aux cours d'eau est imposée.

Article 1AUp2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services d'intérêt général ou collectifs, sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur cohérent du secteur.
- Les constructions non mentionnées à l'article 1AUp1 sont admises à condition d'être intégrées dans une opération, ou au moins dans un plan directeur d'aménagement, intéressant une superficie d'au moins 1 hectare ou la totalité d'un îlot (reliquat de secteur par exemple), les charges relatives à l'aménagement étant prises en charge par l'aménageur, et sous réserve :
 - qu'elles ne pas présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),

- qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
- que les nécessités de leur fonctionnement à l'ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes ou projetées, ces conditions étant cumulatives ;

- Les projets doivent en outre être compatibles avec les « orientations d'aménagement » concernant les secteurs faisant l'objet d'une indication spécifique au document graphique du règlement (documents n° 3.1.1 et 3.1.2) et exposées dans le document n° 4 du dossier de P.L.U.

- Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5 16ème du code de l'urbanisme, 10% de logements sociaux doivent être réalisés dans le cadre de l'aménagement du secteur.

- Les abris de jardin (un seul par habitation) doivent avoir une superficie inférieure à 12 m² et présenter un aspect compatible avec le milieu environnant, et ne pas être visibles depuis l'espace public.

- L'extension et la rénovation des constructions existantes sous réserve d'avoir été régulièrement édifiées et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone (extensions de constructions d'habitation préexistantes par exemple).

- Les annexes liées aux constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Dispositions spécifiques liées au lotissement « Ô Gué Gorand »

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 ACCÈS ET RÉSEAUX

PLU de Givrand (modification mars 2020) - Zone à urbaniser 1AUp

Article 1AUp3

ACCÈS ET VOIRIE :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des de ces voies qui présentera une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent avoir une largeur au moins égale à 4 mètres lorsqu'ils desservent un ou deux logements, et à 6 mètres au-delà de deux logements.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent avoir une largeur d'emprise au moins égale à 4 mètres lorsqu'elles desservent un ou deux logements, et 6 mètres au-delà de deux logements.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, et être conçues de manière à permettre un désenclavement éventuel des parcelles situées à l'arrière.

Les projets doivent en outre être compatibles avec les « orientations d'aménagement » précisées dans le document n°4 du dossier de P.L.U.

Dispositions spécifiques liées au lotissement «Ô Gué Gorand»

Depuis l'espace public, chaque lot disposera d'un accès carrossable d'une largeur égale à 6 mètres, correspondant au stationnement de deux véhicules. Son emplacement devra strictement respecter celui figurant au plan réglementaire cf. PA 10-2.

Article 1AUp4

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Autres réseaux

Les branchements doivent être établis en souterrains lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains en cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Dispositions spécifiques liées au lotissement «Ô Gué Gorand»

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.

VI. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

PLU de Givrand (modification mars 2020) - Zone à urbaniser 1AUp

Article 1AUp5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 1AUp6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EM-PRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement. Ce recul minimal est porté à 5 mètres sur une largeur de 5 mètres au droit des entrées de garages individuels.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées (sauf pour les entrées de garages) :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- dans le cas de constructions groupées.
- dans le cas d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

Le rebord intérieur des piscines doit être implanté avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ouvertes à la circulation ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Pour l'implantation par rapport aux voies piétonnes et autres espaces publics que les voies : les règles de l'article Up7 sont applicables.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

Article 1AUp7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$, minimum 3 mètres). Cette distance est portée à 5 mètres dans le cas d'une limite comportant une haie à préserver.

Toutefois, à l'exception du cas d'une limite comportant une haie à préserver, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- la hauteur totale au droit des limites est inférieure à 3,50 mètres, ou 5,50 mètres dans le cas d'un mur pignon.
- le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, et n'excède pas les dimensions de celui-ci.
- les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- dans le cas d'opérations groupées, exception faite des limites de l'opération avec les parcelles riveraines.

Le rebord intérieur des piscines doit être implanté avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est porté à 5 mètres dans le cas d'une limite séparative comportant une haie à préserver.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

Pour les annexes et dépendances non attenantes à la construction principale dont la surface est inférieure à 8 m² et la hauteur est inférieure à 2,50 m, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Dispositions spécifiques liées au lotissement «Ô Gué Gorand»

Chaque lot à bâtir devra respecter l'implantation en limite de propriété définie au plan réglementaire cf. PA 10-2.

VI. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

PLU de Givrand (modification mars 2020) - Zone à urbaniser 1AUp

Article 1AUp8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Article 1AUp9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface de la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas aux établissements artisanaux et aux commerces en rez-de-chaussée qui pourront occuper la totalité du terrain sous réserve du respect des règles de l'article 1AUp7 et des règles de sécurité particulières aux activités concernées.

Article 1AUp10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

10.1 - Définition

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de 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 ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics, peuvent déroger aux prescriptions de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2 - Hauteur absolue

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures.

Au sein du secteur 1AUpn :

Le nombre de niveaux et la hauteur des constructions à usage d'habitation sont limités à R+2 (rez-de-chaussée + 2 étages) et à 9 mètres à l'égout de toiture.

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, elles doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- la longueur bâtie sur la limite séparative ne doit pas excéder 15 mètres
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 3.50 mètres sauf dans le cas d'un mur pignon pour lequel la hauteur est portée à 5 mètres.

Les constructions à usage autre qu'habitation et annexe doivent faire l'objet d'une étude particulière et s'intégrer dans le bâti existant.

10.3 - Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée de la façon suivantes :

10.3.1 - Par rapport à l'alignement :

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

Pour les voies d'une largeur inférieure à 6 mètres, cette disposition ne s'applique pas, et les constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

10.3.2 - Par rapport aux limites séparatives :

À moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires, conformément aux dispositions de l'article 1AUp7, la différence de niveau entre tout point de cette construction et tout point des limites parcellaires ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Dispositions spécifiques liées au lotissement « Ô Gué Gorand »

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.

VI. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

PLU de Givrand (modification mars 2020) - Zone à urbaniser 1AUp

Article 1AUp11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS :

11.1 - Généralités

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

11.2 - Constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier.

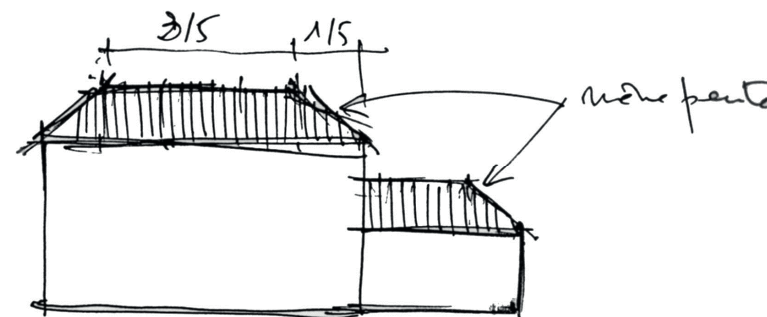
Les murs doivent être enduits (enduit projeté ou lissé de façon rustique), toute fantaisie d'exécution étant interdite. Un bardage bois peut être autorisé ponctuellement.

Les balcons, terrasses, escaliers extérieurs ne doivent pas être en porte à faux mais construits sur un mur porteur formant si besoin est, balustrade. Ils sont enduits comme les murs. Les rebords peuvent être couronnés par des tuiles creuses.

Quelle que soit leur constitution, les vérandas doivent être conçues comme un élément faisant partie intégrante de la construction dont elles constituent une extension, et doivent donc s'harmoniser avec le volume principal existant.

La mise en place de dispositifs et matériels de captage d'énergie solaire (panneaux, piles photovoltaïques,...) doit être composée en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant (par exemple : intégration dans le volume bâti en façades et toitures, ou saillie composée avec les percements en façade, ou adjonction à une annexe non visible depuis l'espace public, etc.).

Les toitures sont de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle au plus grand côté et sans débord sur les pignons. La pente est de l'ordre de 25 à 37%. Une pente supérieure pourra être exceptionnellement admise pour respect des règles de mise en oeuvre de la tuile de couverture en conditions particulières. Les croupes doivent laisser au faîtage au moins 3/5 de sa longueur. Dans le cas de toitures à 1 seule croupe, la pente de cette dernière ne doit pas être inférieure à celle des autres pans de toiture. Dans le cas de constructions comportant plusieurs volumes avec toitures en croupes, la pente de l'ensemble de ces dernières doit être identique.



Les toitures à une pente sont autorisées lorsqu'elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées. Leur pente doit être d'au moins 25%.

Des pentes de toitures inférieures à 25% peuvent être autorisées dans le cas de verrières ou de vérandas.

Les toitures terrasses en extension peuvent être admises si elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale (par exemple raccordement entre volumes anciens et nouveaux, terrasses - balcons, ...).

Les couvertures sont réalisées en tuiles de type canal ou romane, de tonalité claire brouillée, à l'exclusion de toute teinte brune.

Tout couronnement industriel en béton est proscrit.

Les couvertures en ardoises sont exceptionnellement autorisées lorsque la construction se situe dans un secteur déjà couvert en majorité de ce matériau, ou dans le cas d'extension d'un édifice couvert avec ce matériau.

Les ouvertures doivent être de préférence plus hautes que larges.

Dispositions spécifiques liées au lotissement «Ô Gué Gorand»

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs

Les toitures de type «pointe diamant» sont interdites.

VI. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

Faîtage

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

Ils devront impérativement figurer sur les plans du dossier de permis de construire et feront l'objet d'une attention particulière.

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.

Sous-sol

Les sous-sols et maisons dites «sur sous-sol» sont interdits dans le lotissement.

Matériaux recommandés

Une attention particulière devra être portée sur le choix des matériaux pour assurer, au sein des logements, des conditions optimales de confort, santé et pérennité. L'emploi de matériaux biosourcés/géosourcés et énergétiquement performants est encouragée sur l'opération, notamment pour répondre aux exigences environnementales de la RE2020 : bois, pierre naturelle, chanvre, paille, terre crue, ouate de cellulose, textile recyclé, enduits à la chaux ...

Matériaux interdits

- > Enduits monocouches en 1 passe,
- > Enduits projetés, grattés, ribbés,
- > Utilisation de matériaux nus prévus pour être recouverts
- > Matériaux reconstitués
- > Imitations de matériaux
- > Bardage en PVC
- > Baguettes d'angles visibles

Intégration des éléments techniques

L'installation de tout dispositif permettant de produire de l'énergie dite renouvelable (photovoltaïque, biomasse, géothermie ...) est encouragée sur l'opération.

Les éléments techniques, en toiture ou en façade, devront être intégrés dans le volume bâti et traités en cohérence avec la composition architecturale de la construction. Afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public, ils seront de préférence implantés côté jardin, masqués par les acrotères ou situés dans les combles.

VI. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

PLU de Givrand (modification mars 2020) - Zone à urbaniser 1AUp

Article 1AUp11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS :

11.3 - Clôtures

Les clôtures doivent faire l'objet d'une «déclaration d'édification de clôture», selon les dispositions prévues par la législation en vigueur.

11.3.1 Clôtures sur espaces publics

Dans le sous-secteur 1AUpn, les clôtures sur espace public doivent être constituées par une haie vive de hauteur maximale 1,60, avec ou sans grillage, ce dernier ne devant pas être apparent côté espace public

11.3.2 Clôtures en limites séparatives

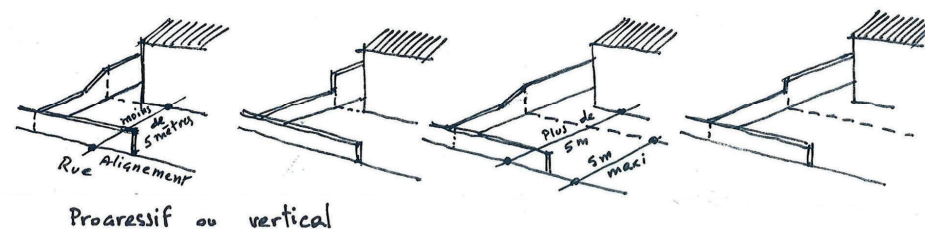
Dans le sous-secteur 1AUpn, les clôtures en limites séparatives doivent être constituées par une haie vive de hauteur maximale 1,60 m, avec ou sans grillage.

Dans le cas où les clôtures sur voies et espace public et celles en limites séparatives sont de hauteur différente, la différence de hauteur devra être rattrapée (voir croquis) :

- De manière progressive dans la portion de clôture en limite séparative :
 - Comprise entre l'alignement et le droit de la façade sur voie ou espace public si la construction est édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement, OU
 - Sur une distance maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement si la construction est édifiée à une distance supérieure
- De manière verticale, au droit de la façade si la construction est édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement, ou à 5 mètres maximum

Dans le sous-secteur 1AUpn, les clôtures en limites séparatives

- Rattrapage de la hauteur des clôtures :



VI. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

PLU de Givrand (modification mars 2020) - Zone à urbaniser 1AUp

Article 1AUp11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS :

11.4 - Autres constructions

Leur volume doit être étudié afin de limiter au maximum la saillie dans le paysage urbain.

Les parois verticales sont en maçonnerie enduite (teinte « dans la masse » ou peinture), ou en bardage métallique laqué, ou en bois traité. Dans tous les cas, les teintes doivent être accordées au volume : plus celui-ci est important, plus la tonalité générale doit être neutre (nuances de gris chaud, de beige,...). Les couleurs vives et le blanc ne sont admis que sur des petites surfaces.

Les toitures sont de préférence à faible pente ou en terrasse. Les couvertures non masquées par un bandeau sont en bacs métalliques laqués de teinte ardoise ou anthracite, ou avec une finition d'étanchéité autoprotégée de cette même teinte. Les volumes de faible ampleur assimilables à une habitation peuvent être couverts en tuiles.

Les annexes et dépendances non attenantes à la construction principale doivent avoir un parement extérieur enduit comme cette dernière, ou en bardage bois, et être couvertes en tuiles. Une couverture avec un autre matériau dont la teinte doit être sombre est admise pour les édifices dont la surface est inférieure à 8 m² et la hauteur est inférieure à 2,50 m.

Article 1AUp12

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement, à l'exception des logements locatifs réalisés avec aide financière de l'Etat pour lesquels le nombre de places exigible est limité à 1.
- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de

stationnement nécessaires aux besoins du projet.

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 à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Dispositions spécifiques liées au lotissement «Ô Gué Gorand»

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 impérativement mettre en œuvre des revêtements poreux facilitant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol : pavés joints enherbés, pavés joints sable sous carport, béton drainant, dalle alvéolée + gravier, dalles béton + engazonnement ... Les revêtements en enrobé et bicouche sont interdits.

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.

Article 1AUp13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de

VI. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

- Espaces à dominante végétale : ces espaces identifiés par une trame spécifique aux documents graphiques du règlement et dont l'essentiel de la surface doit être végétalisé, doivent être intégrés aux opérations d'aménagement sous la forme :
- d'espaces verts collectifs,
- ou d'espaces privés non constructibles sauf pour un abri de surface inférieure à 6 m² (1 unité par parcelle).

Dispositions spécifiques liées au lotissement «Ô Gué Gorand»

Zones non aedificandi

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

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 p.16-17.

Au moins un arbre devra être planté par l'acquéreur, de préférence côté jardin, dans la bande non constructible. L'emplacement figurant au plan réglementaire **PA 10-2** est donné à titre indicatif.

Haies bocagères existantes

Les haies bocagères existantes, identifiées au plan réglementaire **PA 10-2**, devront impérativement être préservées dans le cadre de l'aménagement du secteur.

VI. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

PLU de Givrand (modification mars 2020) - Zone à urbaniser 1AUp

Article 1AUp14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Non réglementé.

Dispositions spécifiques liées au lotissement «Ô Gué Gorand»

Coefficient de pleine-terre

Le coefficient de pleine-terre définit pour chaque parcelle la surface minimale d'espaces libres non bâtis, ni en surface ni en sous-sol, afin d'assurer la libre infiltration des eaux pluviales.

Conformément au tableau définit en annexes p.18, chaque lot à bâtir devra respecter :

- **Parcelle < 250m²**, coefficient de pleine-terre = **35%**
- **250m² < Parcelle < 300m²**, coefficient de pleine-terre = **40%**
- **300m² < Parcelle < 450m²**, coefficient de pleine-terre = **45%**
- **Parcelle > 450m²**, coefficient de pleine-terre = **50%**

VII. ANNEXES

PALETTE VÉGÉTALE

Extrait du Contrat Environnement Littoral de Givrand - Charte Paysagère du Marais
Liste non exhaustive

ARBRES DE HAUT JET ET EN CÉPÉE :



Alisier torminal
Sorbus torminalis



Chêne pédonculé
Quercus robur



Cormier
Sorbus domestica L.



Frêne commun
Fraxinus excelsior



Frêne à fleurs
Fraxinus ornus



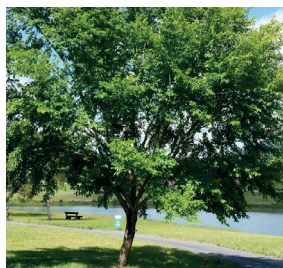
Frêne oxyphylle
Fraxinus angustifolia



Merisier
Prunus avium



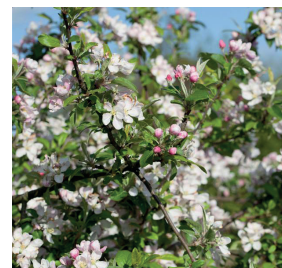
Néflier
Mespilus germanica



Orme résistant
Ulmus resista



Poirier sauvage
Pyrus communis



Pommier sauvage
Malus sylvestris



Saule blanc
Salix alba

ARBUSTES ET ARBRISSEAUX :



Argousier
Hippophae rhamnoides L.



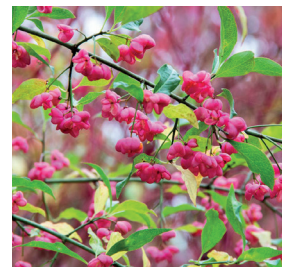
Arroche marine
Atriplex halimus



Cornouiller mâle
Cornus mas



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Fusain d'europe
Euonymys europaeus



Olivier de bohème
Eleagnus angustifolia

VII. ANNEXES

PALETTE VÉGÉTALE

Extrait du Contrat Environnement Littoral de Givrand - Charte Paysagère du Marais
Liste non exhaustive

ARBUSTES ET ARBRISSEAUX :



Saufe cendré
Salix cinerea L.



Saufe à feuilles de romarin
Salix rosmarinifolia



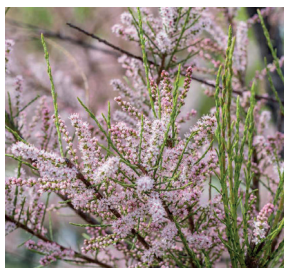
Saufe osier
Salix viminalis



Saufe pourpre
Salix purpurea



Tamaris d'été
Tamarix pentandra



Tamaris de printemps
Tamarix tetrandra



Troène commun
Ligustrum vulgare



Viorne obier
Viburnum opulus

COUVRE-SOL, GRAMINÉES, VIVACES :



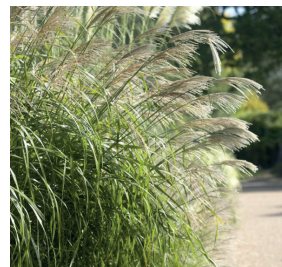
Deschampsia
Deschampsia



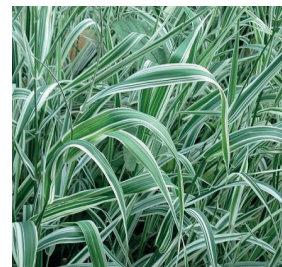
Laiches variées
Carex variés



Panicum
Panicum



Roseau de Chine
Miscanthus sinensis



Ruban de bergère
Phalaris arundinacea

VII. ANNEXES

SURFACE DE PLANCHER ET SURFACE PLEINE-TERRE/IMPERMÉABILISABLE SUR CHAQUE LOT :

SURFACE PLANCHER ET SURFACE PLEINE-TERRE/IMPERMÉABILISABLE						
Lot	Surface foncière (m²)	Programme	Surface de plancher maximale (m²)	Coefficient de pleine-terre (%)	Surface de pleine-terre minimale (m²)	Surface imperméabilisable maximale (m²)
A	1318	10 intermédiaires en locatif social	900	35%	461	857
1	217	1 lot libre	150	35%	76	141
2	225	1 lot libre	150	35%	79	146
3	224	1 lot libre	150	35%	78	146
4	284	1 lot libre	150	40%	113	170
5	291	1 lot libre	150	40%	116	175
6	299	1 lot libre	150	40%	120	179
7	299	1 lot libre	150	40%	120	179
8	281	1 lot libre	150	40%	112	169
9	291	1 lot libre	150	40%	116	175
10	277	1 lot libre	150	40%	111	166
11	275	1 lot libre	150	40%	110	165
12	283	1 lot libre	150	40%	113	170
13	279	1 lot libre	150	40%	112	168
14	261	1 lot libre	150	40%	104	157
15	288	1 lot libre	150	40%	115	173
16	290	1 lot libre	150	40%	116	174
17	288	1 lot libre	150	40%	115	173
18	285	1 lot libre	150	40%	114	171
19	273	1 lot libre	150	40%	109	164
20	274	1 lot libre	150	40%	110	165
21	301	1 lot libre	160	45%	135	165
22	302	1 lot libre	160	45%	136	166
23	310	1 lot libre	160	45%	140	171
24	318	1 lot libre	160	45%	143	175
25	329	1 lot libre	160	45%	148	181
26	332	1 lot libre	160	45%	150	183
27	333	1 lot libre	160	45%	150	183
28	361	1 lot libre	160	45%	162	198
29	533	1 lot libre	180	50%	267	267
30	551	1 lot libre	180	50%	276	276
31	408	1 lot libre	170	45%	184	224
32	296	1 lot libre	150	40%	118	178
33	269	1 lot libre	150	40%	107	161
34	289	1 lot libre	160	40%	115	173
35	219	1 lot libre	150	35%	77	142
36	219	1 lot libre	150	35%	77	143
37	295	1 lot libre	160	40%	118	177
Total	12469 m²	47 logements : 37 lots à bâtir et 1 lot de 10 intermédiaires en locatif social	6630 m²		5125 m²	7344 m²

SNC BAM GIVRAND
AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

Aménageur-Lotisseur
SNC BAM GIVRAND
32, Bd Vincent Gâche
44200 Nantes



Architecture & Urbanisme
Johanne SAN
14, bd Yvonne Poirel
49008 Angers

GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

B.E.T VRD - Géomètres
Géouest
46, rue Benjamin Franklin
85009 La Roche-Sur-Yon