

Maître d'Ouvrage



VAL D'ERDRE PROMOTION

6, rue de Thessalie - BP 4128
44241 LA CHAPELLE SUR ERDRE cedex
Tél : 02.28.01.28.30 - Fax : 02.28.01.21.72

Commune de LA CHAPELLE DES MARAIS

" L'ECLUSE "

REGLEMENT



Géomètre et Maître d'Œuvre

ATLANTIQUE GEOMETRES EXPERTS

Etienne PRINCE Géomètre Expert DPLG

Immeuble HORTENSIA
BP N°3 - 55 avenue Lajarrige 44500 LA BAULE
Téléphone : 02.40.42.78.40 Fax : 02.40.42.78.43
E-mail : e.prince@age-lb.com
SARL au capital de 32000€ RCS St NAZAIRE N° de SIRET B 404 966 685 Code APE 742B

Permanence :
10 rue Louis Pasteur 44600 SAINT NAZAIRE
Téléphone : 02.40.66.00.04 Fax : 02.40.66.00.06

Date : Septembre 2007	<p>08 JUL. 2009</p> <p>POUR LE MAIRE L'ADJOINT DEVOIE</p> <p>J-F JOSSE</p>	Dossier : 07.245
		PIECE N° 2
Date	Nature de la Modification	Indice
15/01/2008	Transformation du lotissement en 24 lots	A
07/05/2009	Transformation du lotissement en 29 lots	B

Titre I : Exposé général

Objet du règlement

Ce règlement s'applique aux espaces privatifs du lotissement nommé «L'ECLUSE» situé sur la commune de LA CHAPELLE DES MARAIS et dont le périmètre est défini sur le plan de composition joint.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières d'urbanisme et d'architecture, ainsi que les servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé.

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers, de la législation, de la réglementation générale et du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA CHAPELLE DES MARAIS. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Il devra expressément être fait mention du présent règlement par voie de référence précise dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit quelconque de propriété ou de jouissance sur un ou plusieurs lots, notamment dans les actes de mutations ou de location. Une copie intégrale de toutes les prescriptions du présent texte doit être obligatoirement remise à tout acquéreur ou locataire dans cet ensemble immobilier.

Le règlement doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Ce règlement est complété par un **plan de composition**.

Obligation du permis de construire

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur. Le volet paysager devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.

L'édification des constructions devra se conformer au présent règlement. Celui-ci s'applique à toutes constructions, y compris aux constructions d'annexes, d'abris de jardin et de clôtures qui doivent faire partie du permis de construire.

La réalisation des vérandas fera l'objet d'une demande de permis de construire ou déclaration de travaux, son implantation et son volume devront être en continuité du volume principal.

Situation

Le présent règlement s'applique sur les parcelles situées sur la commune de LA CHAPELLE DES MARAIS, au lieu dit " LES ECLUSES ", rue des Ecluses. Le terrain est cadastré sous la section AH n°80, 81, 83, 84, 85, 89, 90, 92p, 174, 186p, 188, 220p, tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques et notamment sur le **plan de composition** du présent dossier.

Surface et zonage du P.L.U.

Le lotissement créé est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation. La superficie totale lotie est de 16 075 m².

Au Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA CHAPELLE DES MARAIS, le lotissement est situé en zone 1AU pour sa majeure partie, et en zone UB pour une petite partie.

Vente des lots

Les ventes des lots sont effectuées aux conditions ordinaires de droit.

Tout acquéreur prendra le ou les lots dans l'état où ils se trouvent le jour de la vente, sans pouvoir prétendre aucune indemnisation ni diminution de prix pour raison dudit état quelqu'il soit, ni pour aucun motif.

En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des lots autre que le sien, ou des modifications apportées à la voirie et à la viabilisation, en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées, ni en cas de nécessité de système particulier de fondations.

Interdiction

Dans le lotissement et sur l'ensemble des voiries et espaces publics, sont prohibés les dépôts de toute nature tels, que charbon, matériaux, vieilles voitures, stationnement de caravanes, etc....

Il est interdit de laisser les animaux vaquer sur les parties communes du lotissement.

Titre II : Dispositions règlementaires

Les dispositions particulières au présent lotissement sont indiquées en caractères ordinaires ; les parties de texte en italique ne sont que les rappels du P.L.U.

Article 1: Occupations et utilisation du sol admises

Sur l'ensemble des lots, est admise la construction de maisons individuelles et de leurs annexes. Des constructions destinées à l'exercice de professions libérales ou assimilées pourront être autorisées, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de logements. Toutefois, le lot n°6 pourra recevoir des logements collectifs et locatifs.

Article 2: Occupations et utilisation du sol interdites

Les constructions ou utilisations du sol non prévues à l'article 1 sont interdites.

Article 3 : Accès et voirie

Les accès aux nouvelles parcelles se feront à partir des voies intérieures du lotissement. Dans tous les cas, le plan de composition définit la position des entrées de voitures.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Chaque construction sera obligatoirement raccordée, en souterrain, aux amorces de branchements situées en limite de lot.

Les sous-sols éventuels devront pouvoir être raccordés aux réseaux d'assainissement de façon gravitaire ; la réalisation des sous-sols est donc limitée par la profondeur du réseau d'assainissement sur lequel ils doivent se raccorder.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies, en tenant compte des espaces boisés.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le volume des constructions sera développé à l'intérieur de la zone constructible figurée au **plan de composition**.

Les constructions principales s'implanteront par rapport aux limites séparatives conformément au plan de composition, à savoir :

Pour les limites séparatives latérales

- *Soit sur la limite séparative,*
- *Soit en respectant une marge latérale au moins égale à 3 mètres.*

Au-delà d'une profondeur de 20 m, calculée à partir de la limite publique, toute construction devra être édifiée en respectant une marge latérale au moins égale à 3 mètres.

Pour les limites séparatives de fonds de parcelle

Toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 3 mètres.

Implantations différentes

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 m à l'adossement qui peuvent s'implanter en limite séparative.

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Application des règles du **Plan Local d'Urbanisme** en vigueur.

Article 8 : Emprise au sol

Application des règles du **Plan Local d'Urbanisme** en vigueur.

Article 9 : Hauteur des constructions

Application des règles du **Plan Local d'Urbanisme** en vigueur.

Article 10 : Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- Une présentation du projet dans le bâti existant (photo, croquis, élévations,...)
- la simplicité et les proportions des volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- la tenue générale.

Il s'agit néanmoins de favoriser une architecture exprimant notre époque. Son auteur doit être compétent et sensible à l'environnement dans lequel il glissera son projet. Les notions décrites plus haut de respect du mode d'implantation, du parcellaire, de la volumétrie restent d'actualité. A ce concepteur de trouver l'épiderme de l'édifice pour faire entrer la lumière ou protéger l'intimité ou créer des ombres en façades, avec le souci d'utiliser le jardin planté comme contrepoint du bâti. Ces percements peuvent être, par leurs proportions, les héritiers de percements traditionnels (fenêtres verticales, porte cochères, etc.), ils peuvent prendre des formes nouvelles pour répondre à des fonctions nouvelles.

L'égout de toiture doit être positionné de manière à permettre une composition équilibrée des percements de la façade qu'il vient coiffer.

Il est ainsi défini que :

10.1 Les toitures :

Application des règles du **Plan Local d'Urbanisme** en vigueur.

10.2 Les pignons et façades :

Conformément au plan de composition, les pignons aveugles sont interdits sur certaines façades de lots. Il s'agit des lots n°14, 22 et 23. Ces pignons doivent être traités par un ou plusieurs percements ouvrants ou non (fenêtres, jours de souffrance, portes...).

10.3 Les annexes :

Application des règles du **Plan Local d'Urbanisme** en vigueur.

Article 11 : Entrée des lots et stationnement

L'entrée des lots sera réalisée à l'endroit prévu au plan de composition pour tous les lots.

Afin d'éviter le stationnement précaire des véhicules sur les voies du lotissement, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré sur les lots privés.

A cet effet, chaque lot devra disposer de deux places extérieures non closes repérées au plan de composition, d'une dimension minimale de 5mx5m.

Article 12 : Surfaces

La surface totale de l'opération est de 16 075 m².

Les espaces communs représentent 5 036 m² dont 580 m² en emplacement réservé.

La surface cessible est de 11 039 m² dont 1022 m² pour logements locatifs.

N° du lot	Superficie du lot
1	228
2	265
3	323
4	469
5	429
6	355
7	492
8	530
9	381
10	369
11	452
12	446
13	391
14	364
15	480
16	503
17	531
18	554
19	607
20	250
21	219
22	315
23	298
24	245
25	366
26	371
27	279
28	229
29	298
TOTAL	11039

Article 13 : Servitudes

Les acquéreurs ne pourront s'opposer à la présence de bornes de distribution électrique, téléphonique ... dans leur lot en limite de voirie.

Ils seront responsables des dégâts éventuels provenant de leur fait. Ils devront aussi permettre le passage dans leurs propriétés des agents d'entretien, et éventuellement toute intervention sur les canalisations.

Titre III : clôtures et plantations

Clôtures à la charge des acquéreurs

Les caractéristiques de la clôture (en particulier la position du grillage) devront être précisées dans le permis de construire.

Par ailleurs, toute réalisation de muret de clôture devra être terminée en même temps que la construction.

Clôtures en limite des voies ou espaces communs

Application des règles du **Plan Local d'Urbanisme** en vigueur.

Toutefois, aux endroits repérés sur le plan de composition, les clôtures seront obligatoirement constituées par :

- Une haie vive, doublée ou non d'un grillage. Ce grillage sera implanté en arrière de la haie (côté privé) à une distance d'au moins 70 cm de la limite effective de propriété. La haie et le grillage sont à la charge du propriétaire.

Plantations

Application des règles du **Plan Local d'Urbanisme** en vigueur.

Le choix des essences devra respecter les recommandations de la charte paysagère du Parc de Brière.

Par ailleurs, conformément à l'article 13 du Plan Local d'Urbanisme, les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Fait à La Baule en Septembre 2007

Modifié le 15 janvier 2008

Modifié le 7 mai 2009

L'AMENAGEUR

LE GEOMETRE EXPERT

CHAPITRE I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

La zone 1AUB délimite:

-les zones d'urbanisation future à court terme des Clos Miraud, des Landes de Tilletan, et des Ecluses; dans le cadre d'opérations d'ensemble en périphérie du Bourg

ARTICLE 1AUB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits .

- les constructions et installations à usage agricole ou industriel,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées l'article 1AUB 2,
- le stationnement des caravanes et mobil homes, quelle qu'en soit la durée, et l'usage à l'exception de ceux visés à l'article 1AUB 2,
- l'aménagement de terrains de camping,
- l'aménagement de terrains affectés à l'accueil d'habitations légères de loisir,
- les parcs d'attraction ouverts au public, à l'exception de ceux à caractère public;
- les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets,
- les dépôts de véhicule,
- les garages collectifs de caravane,
- les carrières,
- le défrichement des espaces boisés classés

ARTICLE 1AUB 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'urbanisation ne pourra se réaliser que dans le cadre d'opération d'ensemble sur la totalité du périmètre de la zone A J.
- Les constructions destinés à la fonction d'entrepôt sont admises si elles sont liées à une activité commerciale sur place, et à condition de ne pas nuire à l'environnement et à la sécurité.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : droguerie, laverie, station-service),
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration et traitement adapté
- Les affouillements et exhaussements du sol ne peuvent être autorisés que s'ils sont indispensables à la réalisation des opérations autorisées et si la topographie l'exige
- Sont soumis à autorisation communale, les coupes et abattages d'arbres.
 - pour les espaces boisés classés selon les modalités définis par les dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme,
 - pour les espaces boisés répertoriés en application des dispositions de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUB 3 - ACCES ET VOIRIES

3.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Toute autorisation peut-être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ou de la protection des espaces boisés ou de l'insertion du projet architectural et urbain.
 - En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
 - Ou, lorsque les voies publiques sont bordés par des espaces boisés, sous forme de haies bocagères, bandes plantées, ou taillis, un seul accès sera autorisé par unité foncière
- Pour les constructions ou installations nouvelles, est interdit tout accès direct aux voies suivantes
 - RD33

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 5m.

En cas de création, ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite, devront être pris en compte et assurées.

Les voies publiques ou privées, nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, y compris les véhicules de lutte contre l'incendie, de faire aisément demi-tour

ARTICLE 1AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées domestiques

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent pouvoir permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. En cas d'impossibilité les aménagements réalisés 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité, Téléphone, Gaz, télédiffusion

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- l'éclairage d'espaces collectifs et la possibilité de raccordement, des constructions ou installations au réseau de télécommunication doivent être prévus,
- les transformateurs et coffrets, doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc ...).

ARTICLE 1AUB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUB 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le nu des façades des constructions doit être implanté :

- en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies, en tenant compte des espaces boisés classés et répertoriés, ou des constructions existantes de qualité sur la ou les unités foncières contiguës en limite ou en recul de 3 mètres
- et doit respecter un retrait par rapport à l'axe des différentes voies suivantes dans les conditions minimales :
 - o RD33 : 25 mètres en agglomération et 50 mètres hors agglomération.

Des implantations différentes à moins de 5 mètres sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une autre construction existante de qualité ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les

constructions voisines existantes de qualité sur la ou les unités foncières contiguës en limite ou en recul de 3 mètres.

- lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches, ...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot,
- lorsque le projet intéresse un équipement public.

ARTICLE 1AUB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être édifiées dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article UB6 :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites latérales en respectant de l'autre côté une marge latérale de 3m,
- soit à une distance minimale de 3m par rapport à chacune des limites.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet intéresse un îlot.

Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation, la ou les marges à respecter peuvent être celles de la construction existante à condition que le projet participe à l'amélioration architecturale de l'ensemble.

Les constructions annexes implantées en limite de propriété auront une hauteur maximale à l'adossement inférieure ou égale à 3,50 mètres.

ARTICLE 1AUB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus élevée.

Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AUB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et installation ne pourra excéder une emprise maximale de 40%.

La surface totale imperméabilisée (constructions et aires de stationnement imperméabilisées) ne pourra excéder 60% de la surface totale de la parcelle.

L'ensemble des annexes ne pourra excéder une superficie de 50 m² au sol. La superficie d'une annexe, d'un seul tenant, ne pourra excéder 35 m².

Le coefficient ne s'applique pas pour la construction d'équipement public.

ARTICLE 1AUB – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais

La hauteur minimum des constructions à usage d'habitation ne peut être inférieure à 3 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,50 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions en chaume ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout des toitures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent

Le niveau du sol fini intérieur doit être fixé en fonction des constructions riveraines et au minimum de plus de 0,20 mètre au-dessus de la cote de l'axe de la voie.

ARTICLE 1AUB 10 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- le choix des matériaux et l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale
- le respect des prescriptions architecturales du site inscrit du parc de Brière.

L'étude architecturale de ces constructions devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère, et de l'intérêt des lieux avoisinants. Les projets contemporains de qualité sont autorisés

11.1 Toitures

Les toitures des constructions « d'architecture traditionnelle » doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise naturelle. Les toitures en chaume sont autorisées, dans ce cas la pente des versants sera comprise entre 50° et 60°.

Pour les constructions « d'architecture contemporaine », les formes des toitures et l'emploi des matériaux doit s'intégrer dans l'environnement existant

Les toitures en croupe doivent être privilégiées pour les constructions d'angle.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures à l'exception de celles existantes en chaume.

11.2 Les couleurs

L'aspect extérieur des façades et pignons qui ne sont pas en pierre apparente doit être de tonalité

- blanche pour les constructions en chaume,

L'emploi, pour les volets battants, les clôtures et portails, du PVC de couleur blanche est interdit

L'emploi du bois ou de l'aluminium couleur sera privilégié par rapport au PVC, pour les encadrements d'ouverture. Les portes d'entrée, et de service seront obligatoirement en bois

11.3 Clôtures

Les clôtures doivent participer à l'amélioration du cadre bâti, à la liaison et la continuité du bâti existant en général, de l'espace public en particulier. Pour les propriétés situées en bordure de voies, et en virage, la hauteur des haies pourra être limitée afin d'assurer la visibilité, et pour raison de sécurité.

- Les clôtures éventuelles tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article 1AU 6, d'une hauteur maximum de 1.50 mètre y compris le portail, doivent être constituées soit par :

- un mur bahut de 0.50 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'un dispositif à clair voie en bois (lisse, croisillons...),
- ou un mur, non surmonté de grille ou de grillage (palplanches non autorisées), d'une hauteur maximum d'1.20 mètre,
- ou une haie vive, composée au minimum de trois essences. Elle pourra être complétée par un grillage implanté en recul.

Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 1.80 mètre. Elles doivent être constituées soit par :

- des plaques béton de 0.30 mètre maximum de hauteur surmontées ou non par un grillage,
- ou un grillage seul.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, composée au minimum de trois essences, la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Les clôtures des limites de parcelles en contact avec une zone Ab ou N, devront être constituées par une haie bocagère d'essences mélangées (trois au minimum)

Le choix des essences devra respecter les recommandations de la charte paysagère du Pays de Brière.

Les murs devront être enduits ou habillés.

11.4 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc..., sont interdites. Les annexes dont la superficie est supérieure à 25m², devront être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les annexes d'une largeur minimale de 4 mètres, dont la couverture est à une pente, sont interdites.

ARTICLE 1AU 11 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et privées

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des enlèves des voies de circulation recouvertes d'une couche de refoulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration

des eaux pour les entreprises de stationnement

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 20 m² y compris les accès, il est exigé

Constructions à usage d'habitation :

- Pour le logement collectif, intermédiaire : 1,5 place par tranche de 60m² de S.H.O.N
- Pour le logement individuel, 2 places au minimum
- En cas d'opération de plus de 5 logements, et quelle que soit la nature de l'opération, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Constructions à usage de bureaux et service :

- Une place de stationnement par 20m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Constructions à usage de commerce:

- Une place de stationnement par 20m² de surface de vente,
- Au-dessus de 150m² : une place de stationnement par boutique,

Établissement divers :

- Hôtels : 1 place par chambre.
- Restaurants – cafés : 1 place par 10m² de salle.
 - Hôtels –restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
 - Cliniques – foyers, salles de réunion, de sports, de spectacles : 1 place par tranche de 50m² de S.H.O.N
- Établissements d'enseignement : 1 place par tranche de 100m² de S.H.O.N.
- Maison de retraite : 1 place par tranche de 100m² de S.H.O.N

Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont plus directement assimilables

ARTICLE 1AUB_13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L1301 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements

- Dans les espaces boisés répertoriés les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- Les espaces non bâtis doivent être végétalisés.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 10m² de stationnement.
- Le choix des essences devra respecter les recommandations de la charte paysagère du Parc de Brière

ARTICLE 1AUB 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone 1AUB, il n'est pas fixé de COS. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AUB 3 à 1AUB 13.