

Vu pour rester annexé à la délibération du 09/02/2023,

Le Président,
Fabien GABORIT.



Les OAP sectorielles d'aménagement

Les OAP sectorielles d'aménagement

La commune de Barbâtre souhaite mettre en place sur 2 secteurs des OAP sectorielles d'aménagement. Celles-ci sont définies à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.

Article R151-8

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Les OAP de secteurs d'aménagement : une grande ouverture au projet¹

Les modalités de recours aux OAP de secteurs d'aménagement définies à l'article R151-8 ouvrent la possibilité de concevoir des OAP dont les dispositions s'appliquent seules en l'absence de prescriptions réglementaires dans le secteur.

Pour autant, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol (permis ou déclaration préalable), les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer à savoir les articles :

- R111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations.
- R111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à entraîner des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux

¹ extrait du guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme édité en avril 2017 par le ministère du logement et de l'habitat durable

sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les OAP de secteurs d'aménagement doivent répondre à un double enjeu :²

- **Permettre une instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions**

Les orientations déclinées dans les OAP doivent traduire le projet d'aménagement et de développement durables de la commune.

Contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions fixées si celles-ci sont exprimées quantitativement. L'expression des orientations est le plus souvent qualitative, pour s'attacher aux résultats à atteindre en laissant une marge d'adaptation quant aux formes et aux moyens pour y parvenir.

- **Permettre la stabilité du plan local d'urbanisme face à la temporalité des projets**

Les OAP des secteurs d'aménagement donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.

Le texte et/ou le schéma d'aménagement devra cependant traiter des 6 thèmes obligatoires listés à l'article R151-8.

Cette mesure vise à consolider l'utilisation des OAP, confortée par une meilleure identification des objectifs sous-tendus. Elle conforte une valorisation de la planification par le projet et pas uniquement par la règle.

L'enjeu est par ailleurs de permettre une certaine stabilité du document d'urbanisme face à la temporalité longue des projets d'aménagement.

² extrait du guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme édité en avril 2017 par le ministère du logement et de l'habitat durable






Le secteur Notre-Dame – Renouveau urbain

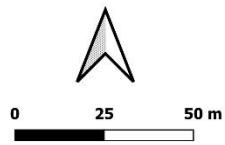
Schéma d'aménagement



Notre-Dame



-  Périmètre OAP
-  Aire de stationnement
-  Voie de desserte locale
-  Habitat
-  Positionnement indicatif du bâti



Eléments de programmation

Mixité fonctionnelle

Le secteur est localisé au sein du centre-bourg de Barbâtre. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

Le bâtiment existant abritant une boulangerie sera détruit et remplacé par un bâtiment pouvant comprendre un rez-de-chaussée actif ou à défaut des logements. Les destinations artisanat et commerce de détail, restauration et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle seront autorisées pour ce rez-de-chaussée actif.

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

Programmation et forme urbaine

Le secteur est destiné à accueillir au minimum 8 logements, sous forme de maisons individuelles ou d'habitat collectif. La réalisation de ces logements pouvant se faire sous forme de constructions nouvelles ou par réhabilitation des bâtiments existants.

L'urbanisation du secteur est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.

Il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois. L'aménagement du secteur pourra se faire par tranche. Dans ce cas, plusieurs autorisations pourront être déposées, correspondant à chacune des tranches.

Mixité sociale

5 logements sociaux minimums sont envisagés sur le secteur.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à Rez-de-chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.

Les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées en accord avec le bâti environnant.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

A l'échelle de l'ensemble du secteur couvert par l'OAP, au moins 10% de la superficie devra être maintenue en espace de pleine terre et/ou planté. Les jardins privés maintenus en pleine terre intègreront ce calcul.

Principes de qualité architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier », en annexe du règlement).

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée et une toiture à deux pentes.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, leur matière et couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.

Principe patrimoniaux et paysagers

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

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

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

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

FACADES

- Les façades seront uniformément recouvertes d'un enduit peint ou teinté dans la masse de couleur blanche, blanc cassé, coquille d'œuf. Les bardages en bois ou d'imitation bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.
- Les ouvertures visibles depuis l'espace public devront s'harmoniser avec le bâti existant environnant.

TOITURES

- Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant environnant, pour les nouvelles constructions organisées en « peigne » vis à vis de la rue de l'Eglise (comme c'est le cas pour l'ancienne école) un épannelage progressif devra être mise en œuvre pour mettre en valeur la pente.
- Pour le bâtiment principal, les toitures seront à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté. La toiture sera comprise entre 25 et 37 %.
- Les couvertures seront en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou d'aspect similaire ou tuile mécanique ; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes et les tuiles béton sont prohibées
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Elles seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement. Les plantations seront soignées, composées d'essences locales et se feront selon les recommandations de la plaquette « Agissons sur notre paysage ».
- Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces, peintes en blanc, ou teintées dans la masse ou en pierres de pays apparentes.
- Les clôtures préfabriquées, en plaques de béton, en matériaux PVC sont interdites.
- A l'alignement sont autorisées les clôtures composées :
 - De murs hauts en maçonnerie enduits ou en pierre possiblement accompagné d'une présence végétale : plantes grimpantes, plantations contre les pieds de mur, d'une hauteur maximale de 1.40 m ;
 - De murets en maçonnerie enduits, ou en pierre d'une hauteur maximale de 1.20 m éventuellement doublé d'une haie ;
 - D'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale pour le grillage de 1.80 m.La hauteur des clôtures pourra être réduite pour des raisons de sécurité. Dans un souci d'harmonisation avec l'environnement existant, des dérogations pourront être autorisées.
- En limites séparatives, sont autorisées les clôtures composées :
 - De murs hauts en maçonnerie enduits ou en pierre possiblement accompagné d'une présence végétale : plantes grimpantes, plantations contre les pieds de mur, d'une hauteur maximale de 1.80 m ;
 - De murets en maçonnerie enduits, ou en pierre d'une hauteur maximale de 1m20 pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) d'une hauteur maximale pour le muret et le dispositif claire-voie de 1.80 m, l'ensemble pouvant être ou non doublé d'une haie ;D'une haie doublée ou non d'un dispositif à claire voie (grillage, claustra, lisses) d'une hauteur maximale pour le dispositif à claire voie de 1.80 m.

Qualité environnementale et prévention des risques

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement seront conservées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'aménagement d'ensemble (lotissement, opération groupée ...), chacun des lots devra respecter la règle précédente. Les aménagements nécessaires à la récupération 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.

En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif existant.

Gestion des risques et des nuisances

Le secteur n'est pas concerné par des risques et nuisances particuliers.

Organisation des déplacements

Desserte des terrains par les voies (y compris modes doux)

La desserte du secteur se fera depuis les voies et emprises publiques existantes sauf depuis la rue de l'Eglise ou seul un accès piéton sera réalisé pour desservir les logements issus de la réhabilitation de l'ancienne école.

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences, de l'accessibilité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à destination de logement doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés ou mutualisé avec des emplacements déjà existants. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Pour les autres constructions, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Les poches de stationnement telles que spatialisées sur le schéma d'aménagement seront à prévoir.

Réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Au sein des zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques de la Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier.

Electricité et télécommunications

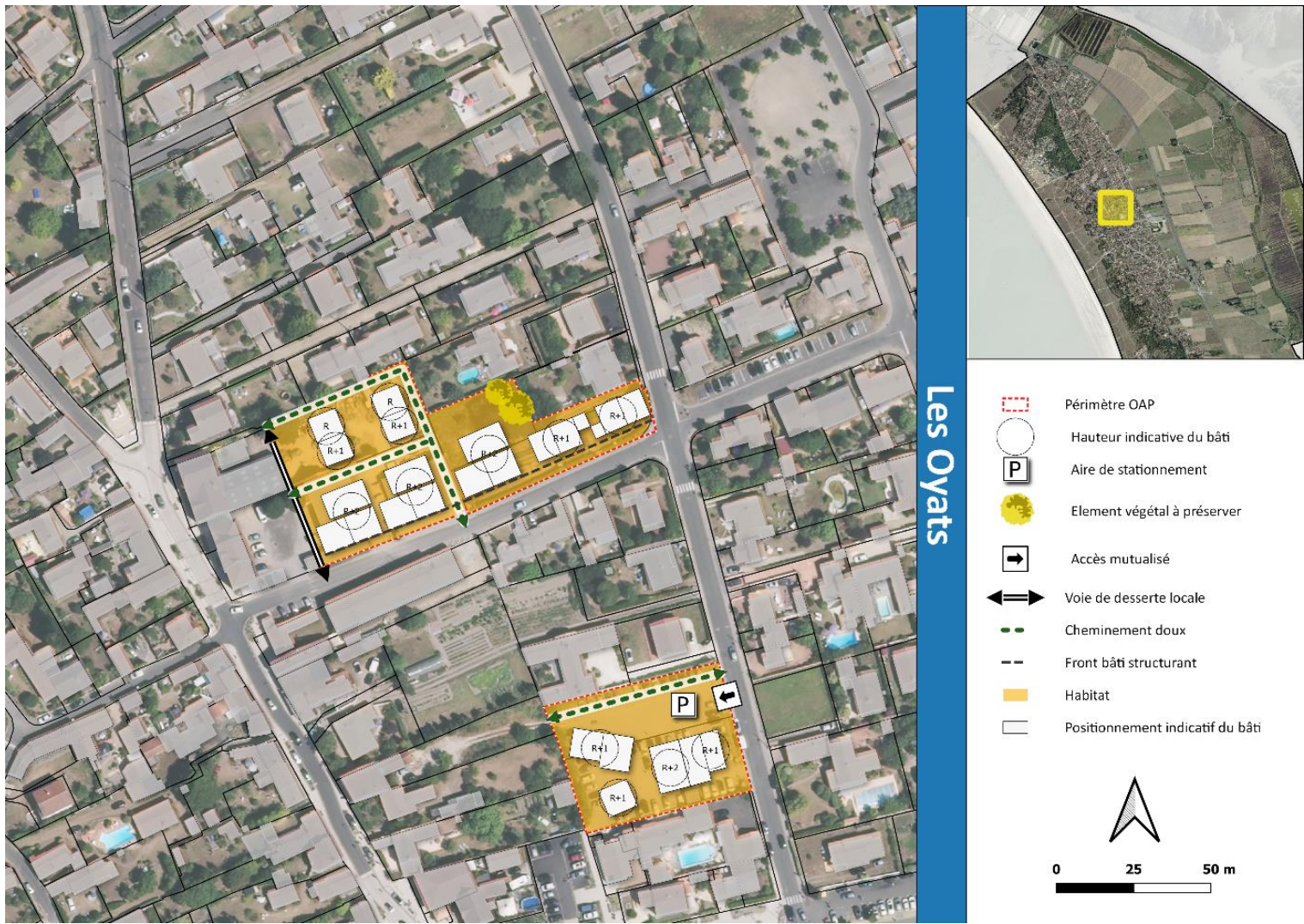
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Gestion des déchets

Un espace destiné au stockage des déchets, en attente de collecte, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

Le secteur des Oyats – Renouvellement urbain

Schéma d'aménagement



Eléments de programmation

Mixité fonctionnelle

Le secteur est localisé au sein du centre-bourg de Barbâtre. Il accueillera majoritairement des constructions à destination de logement sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

Les bâtiments existants de qualité pourront être conservés, c'est notamment le cas pour l'ancienne Mairie et le commerce du Cycl'Hop.

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

Programmation et forme urbaine

Le secteur est destiné à accueillir des logements, sous forme de maisons individuelles ou d'habitat collectif avec une densité moyenne de 40 logements à l'hectare.

L'urbanisation du secteur est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.

Il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois. L'aménagement du secteur pourra se faire par tranche. Dans ce cas, plusieurs autorisations pourront être déposées, correspondant à chacune des tranches.

Mixité sociale

L'opération projetée devra comporter au minimum 25 % de logements sociaux

Des logements sous dispositif bail réel solidaire (BRS) pourront être envisagés en plus de la programmation de logements sociaux prévue.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à Rez-de-chaussée + 2 étages, soit un maximum de 3 niveaux habitables au-dessus de la première côte de plancher PPRI. Cette hauteur maximale pouvant être mise en œuvre en accroche des bâtiments existants relativement imposant (ancienne mairie et bâtiment Cycl'hop) ou au contact des futurs espaces publics significatifs prévu sur le cœur d'îlot (non représentés dans l'OAP). A l'inverse, il est préconisé de redescendre en R+1 ou RDC au contact des tissus existants.

Les constructions nouvelles pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ou en retrait en accord avec le bâti environnant.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

A l'échelle de chacun des deux secteurs représentés sur le schéma d'aménagement, au moins 10% de la superficie devra être maintenue en espace de pleine terre et/ou planté. Les jardins privatifs maintenus en pleine terre intégreront ce calcul.

Principes de qualité architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier », en annexe du règlement).

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée et une toiture à deux pentes.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, leur matière et couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.

Principe patrimoniaux et paysagers

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

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

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

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

FACADES

- Les façades seront uniformément recouvertes d'un enduit peint ou teinté dans la masse de couleur blanche, blanc cassé, coquille d'œuf. Les bardages en bois ou d'imitation bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.
- Les ouvertures visibles depuis l'espace public devront s'harmoniser avec le bâti existant environnant.

TOITURES

- Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant environnant
- Pour le bâtiment principal, les toitures seront à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. La toiture sera comprise entre 25 et 37 %.
- Les couvertures seront en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou d'aspect similaire ou tuile mécanique ; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes et les tuiles béton sont prohibées
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
 - Elles seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement. Les plantations seront soignées, composées d'essences locales et se feront selon les recommandations de la plaquette « Agissons sur notre paysage ».
 - Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces, peintes en blanc, ou teintées dans la masse ou en pierres de pays apparentes.
 - Les clôtures préfabriquées, en plaques de béton, en matériaux PVC sont interdites.
 - A l'alignement sont autorisées les clôtures composées :
 - De murs hauts en maçonnerie enduits ou en pierre possiblement accompagné d'une présence végétale : plantes grimpantes, plantations contre les pieds de mur, d'une hauteur maximale de 1.40 m ;
 - De murets en maçonnerie enduits, ou en pierre d'une hauteur maximale de 1.20 m éventuellement doublé d'une haie ;
 - D'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale pour le grillage de 1.80 m.
- La hauteur des clôtures pourra être réduite pour des raisons de sécurité. Dans un souci d'harmonisation avec l'environnement existant, des dérogations pourront être autorisées.
- En limites séparatives, sont autorisées les clôtures composées :
 - De murs hauts en maçonnerie enduits ou en pierre possiblement accompagné d'une présence végétale : plantes grimpantes, plantations contre les pieds de mur, d'une hauteur maximale de 1.80 m ;
 - De murets en maçonnerie enduits, ou en pierre d'une hauteur maximale de 1m20 pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) d'une hauteur maximale pour le muret et le dispositif claire-voie de 1.80 m, l'ensemble pouvant être ou non doublé d'une haie ;
 - D'une haie doublée ou non d'un dispositif à claire voie (grillage, claustra, lisses) d'une hauteur maximale pour le dispositif à claire voie de 1.80 m.

Qualité environnementale et prévention des risques

Gestion des eaux pluviales

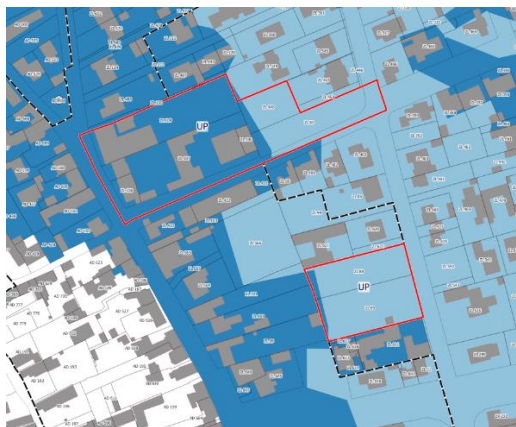
Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement seront conservées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'aménagement d'ensemble (lotissement, opération groupée ...), chacun des lots devra respecter la règle précédente. Les aménagements nécessaires à la récupération 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.

En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif existant.

Gestion des risques et des nuisances

Le secteur est concerné par le risque de submersion marine et couvert par les zones B0 et B1 du PPRI de l'île de Noirmoutier.



Zonage du PPRL par rapport au périmètre de l'OAP des Oyats (délimité en rouge sur l'extrait ci-dessus)

Pour rappel, le règlement des zones bleues (B0 comme B1) du PPRL vise à :

- Admettre l'apport de population nouvelle ;
- Ne pas aggraver la vulnérabilité de la population résidente ;
- Permettre la densification et le renouvellement urbain ;

Le règlement du PPRL autorise les nouvelles constructions qui devront intégrer, dès leur conception, les dispositions constructives liées au scénario de concomitance. Toutes les constructions nouvelles y sont a priori admises, à l'exception des implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques. La présente OAP ne vise pas la réalisation de telles constructions (programmation habitat, commerce, équipements qui ne relèveront pas du caractère sensible ou stratégique au sens du PPRL).

Le secteur des Oyats est concerné par le plan de prévention des risques littoraux. **Ainsi, les règles de constructibilité sur cet espace sont inhérentes aux dispositions réglementaires du PPRL, tant en matière d'occupation du sol que de règles de constructibilité (surélévation). Le règlement de chaque zone précise ces modalités réglementaires.** La densité proposée sur le site se situe en équilibre entre d'une part la volonté de densifier le centre-bourg et d'autre part la volonté de maintien d'une architecture caractéristique de l'île. La densité recherchée, avoisinant les 40 logements / hectare, nécessitera la mise en œuvre de formes urbaines pouvant atteindre une hauteur maximale fixée à R+2.

Les démolitions – reconstructions éventuelles ne sont autorisées que dès lors que la démolition n'est pas liée à une submersion. En zone bleue, les voies nouvelles sont autorisées sous réserve de réalisation d'une étude hydraulique préalable. La réalisation des réseaux est conditionnée à la non-aggravation de la vulnérabilité des personnes.

Organisation des déplacements

Desserte des terrains par les voies (y compris modes doux)

La desserte du secteur se fera depuis les voies et emprises publiques existantes.

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences, de l'accessibilité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les poches de stationnement, hormis les poches de stationnement matérialisées sur le schéma d'aménagement, seront réalisées de manière préférentielle en rez-de-chaussée des constructions pour s'adapter aux exigences du PPRI.

Réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Au sein des zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques de la Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier.

Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Gestion des déchets

Un espace destiné au stockage des déchets, en attente de collecte, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.