

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

Le Président,  
Fabien GABORIT.



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Vendée (85)

**Barbâtre**

## 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Version Approbation

PLU approuvé le 21 février 2019

Modification simplifiée n°1 approuvée le 23/06/2021

Approbation de la modification n°2 du PLU  
en Conseil Communautaire, réuni en séance le 09/02/2023

CITADIA

[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]



**Barbâtre**  
ÎLE DE NOIRMOUTIER



ÎLE DE  
**Noirmoutier**

# CONTENU

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>3</b>
<b>Programmation des secteurs stratégiques</b> .....	<b>4</b>
<i>Le potentiel de développement de la commune de Barbâtre</i> .....	4
<i>Localisation des secteurs d'OAP</i> .....	5
<i>Tableau récapitulatif des surfaces disponibles</i> .....	6
<i>Les principes d'urbanisation des OAP</i> .....	7
<b>LES OAP SECTORIELLES</b> .....	<b>12</b>
<i>Le site de la Gaudinière – Renouveau urbain</i> .....	12
<i>Le site de la Chapelle – Renouveau urbain</i> .....	16
<b>LES OAP EN RENOUVELLEMENT AVEC OBJECTIFS DE DENSITE</b> .....	<b>18</b>
<i>OAP Rue de la Poste - Renouveau urbain</i> .....	19
<i>OAP chemin de la Borderie - Renouveau urbain</i> .....	21
<b>LES OAP SECTORIELLES D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>23</b>
<i>Le secteur Notre-Dame – Renouveau urbain</i> .....	25
<i>Le secteur des Oyats – Renouveau urbain</i> .....	31

# INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbâtre sont organisées en 2 parties :

- un premier chapitre concernant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation en vue de satisfaire les besoins en logements identifiés sur la commune et la réalisation des équipements correspondants ; cette partie contient les indicateurs choisis afin d'établir la trame d'analyse nécessaire à l'évaluation triennale des besoins en logements (art. L51-7-3CU) ;
- un deuxième chapitre constitué d'orientations d'aménagement sur la plupart des zones à urbaniser comprises dans le bourg.

## Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité, mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les objectifs de densité et programmation en nombre de logements sont aussi à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.

## Contenu des orientations d'aménagement et de programmation

L'article L151-6 - L151-3 du code de l'urbanisme (article modifié suite à la loi ALUR promulguée en mars 2014)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (...).

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes (...), permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles permettent de favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

# Programmation des secteurs stratégiques

## Le potentiel de développement de la commune de Barbâtre

La carte (page suivante) localise les principaux secteurs envisagés de développement de l'urbanisation sur la commune. Leur urbanisation est susceptible d'être mise en œuvre à plus ou moins long terme. Le potentiel total de ces secteurs est estimé à **environ 100 logements**, permettant de répondre aux besoins sur 10 ans affichés dans le PADD. Pour répondre aux objectifs du PADD du PLU, le nombre potentiel de logements par zone a été calculé au regard de la densité des quartiers voisins à chaque zone. Ce calcul reprend également le **gradient de densité** défini dans le PADD (25-30 logements/ha dans le centre bourg / 18-22 logements/ha dans le tissu pavillonnaire urbain / 15 logements/ha sur les autres espaces).

Le tableau ci-contre recense le potentiel de logements réalisables à Barbâtre sur toute la durée de vie du PLU et au-delà. Il permet à la fois de préciser la localisation au sein de la commune de cette urbanisation, de **fixer des échéances à l'urbanisation** par zones et de justifier **l'ouverture à l'urbanisation de ces mêmes zones** au regard des objectifs inscrits dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Un inventaire des potentialités a été réalisé et dans un second temps, la mairie les a vérifiés au regard de ses connaissances plus précises du territoire. Afin de s'approcher davantage de la réalité et des phénomènes connus, un classement a permis de référencer chacun des gisements suivant la dureté foncière connue selon différents critères (jardin/potager, multiples propriétaires...). Cette dureté foncière a été classée soit en faible et moyen, correspondant au temps du PLU, soit en fort, donc au-delà des 10 ans du PLU. Pour ces derniers, ils ne sont pas intégrés dans le bilan des disponibilités foncières urbanisables dans le temps du PLU.

**Le potentiel estimé en comblement de « dents creuses » au sein de l'enveloppe urbaine de Barbâtre est de l'ordre de 170 logements.** Cette production éventuelle de logements reste contrainte

par les propriétés privées de la majeure partie des terrains. Le PPRL s'impose également au document d'urbanisme, la différence entre la cote de référence et la cote du terrain naturel contraint l'urbanisation de nombreuses parcelles.

## Localisation des secteurs d'OAP

Le PLU totalise 6 OAP à vocation habitat.

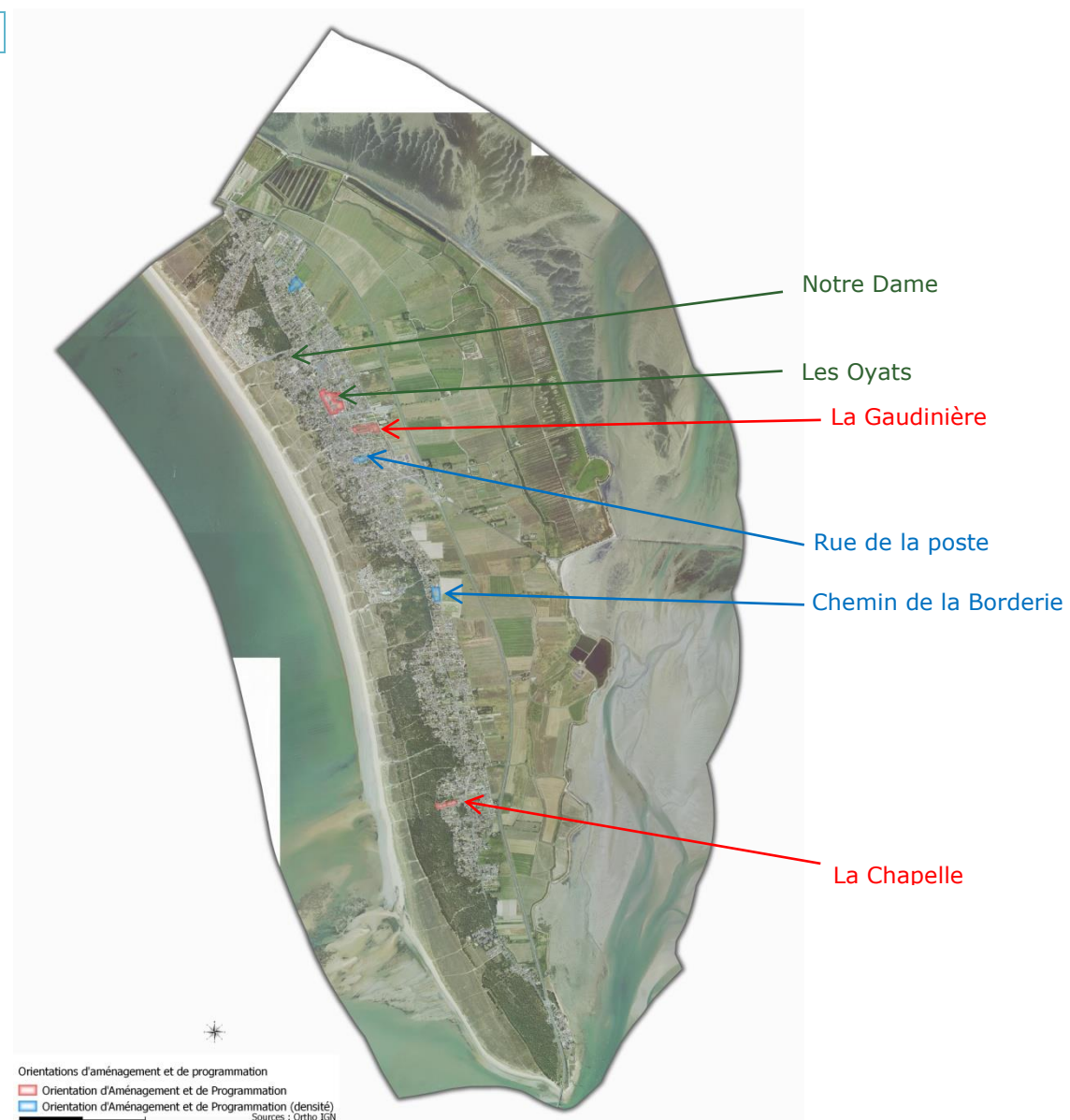
Sur ces 6 OAP à vocation habitat, 4 font l'objet d'un schéma détaillé : les Oyats, La Gaudinière et La Chapelle et l'Ancienne école privée.

2 autres secteurs d'OAP à destination habitat font uniquement l'objet d'une densité imposée.

\_\_\_ OAP sectorielle d'aménagement

\_\_\_ OAP avec programmation détaillée

\_\_\_ OAP avec programmation de densité



## Tableau récapitulatif des surfaces disponibles

Secteurs	Surface totale en ha	Surface constructible en ha	Densité à atteindre (logements/ha)	Nombre de logements total	Logements sociaux et ou accessibles*	Logements groupés
<b>Sites d'OAP en renouvellement urbain</b>						
Les Oyats	0,65	0,65	40	Non précisé	25% minimum	Non précisé
La Gaudinière	1	1	25	25	7	12
La Chapelle	0,55	0,55	22	12	5	0
Notre-Dame	0,17	0,17	45	8	5	/
Rue de la Poste	0,4	0,4	30	12	3	/
Chemin de la Borderie	0,48	0,48	20	13	3	/
<b>TOTAL</b>	<b>4.77</b>	<b>3.77</b>	<b>28,6</b>	<b>100</b>	<b>29</b>	<b>40</b>

*\*Application d'un pourcentage de 20% de logements sociaux ou accessibles sur les opérations de plus de 10 logements conformément au règlement du PLU. A noter que la production de logements sociaux ou accessibles est supérieure à 20% sur le secteur des Oyats et de la Gaudinière.*

**L'OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS A PROGRAMMER DANS LES OAP EST UN OBJECTIF MINIMAL ESTIME.**



## Les principes d'urbanisation des OAP

Les principes d'aménagement définis dans cette partie sont communs à l'ensemble des secteurs d'OAP du PLU de Barbâtre.

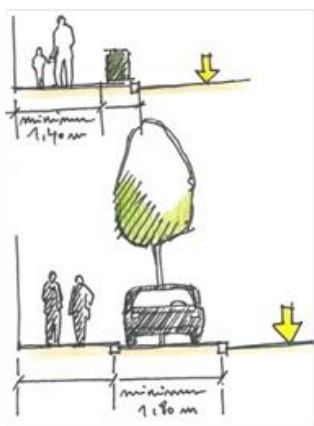
### 1 - Les principes de desserte

Il est nécessaire de différencier les voies selon l'intensité envisagée des flux et leurs usages. Autant que possible, ces voies doivent être réalisées sous la forme de voie partagée, où la priorité est donnée aux piétons. Il s'agit de favoriser la mixité des usages sur l'espace public, en effaçant les limites entre chaussée et trottoirs.

Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

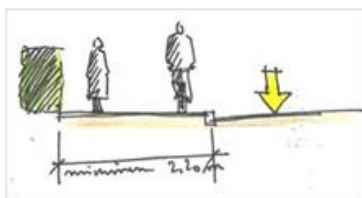
Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, notamment :

*Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)*



*Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)*

*Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite*



*Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages*

Les espaces exclusivement réservés aux modes doux devront être clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit. Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité.

Les aménagements des OAP localisées au centre de la commune devront se saisir du traitement paysager appliqué au centre bourg. Le mobilier urbain devra également faire écho à l'esprit des aménagements déjà portés par la commune.



Photographie du bourg de Barbâtre (Citadia Conseil)

## 2 - Les principes paysagers

La commune de Barbâtre est soucieuse de préserver son cadre de vie privilégié, ainsi, les secteurs d'OAP devront faire l'objet d'une attention particulière quant à l'aménagement paysager de l'espace.

La création de parking s'accompagnera dans la mesure du possible d'un traitement paysager spécifique, permettant le verdissement de l'espace.

Compte tenu des caractéristiques de l'île et des problématiques rencontrées en matière de gestion de l'eau, les surfaces imperméabilisées seront limitées.

Les nouvelles constructions devront s'insérer de manière harmonieuse avec le bâti pré-existant. Les aménagements des secteurs d'OAP s'accompagneront de plantations respectant la palette végétale définie au règlement. Les espèces invasives et non endémiques sont à éviter.

### *Exemple de revêtements perméables*



## 3 - Les principes urbains

Les OAP localisées en centre bourg devront privilégier en leur sein la construction d'habitat favorisant la diversification des formes urbaines. Ces typologies d'habitat ont pour vocation de diversifier l'offre présente et de répondre notamment, aux attentes des jeunes ménages.

L'habitat individuel groupé ou habitat intermédiaire se caractérise par une maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels. Chaque logement possède un accès individualisé (absence de partie commune fermée) et une surface extérieure privée, attenante au logement (rez-de-jardin, patio, terrasse, etc.). Ce type d'opération permet de promouvoir des formes urbaines diversifiées (maison en bande, accolée, superposée, jumelée, etc.), moins consommatrice d'espace et plus efficiente en matière de bioclimatisme.

### *Exemples de réalisation d'habitat groupé et ou intermédiaire*



*Résidence Frassati, Country (77)*



Lotissement communal Hédé-Bazouges (35)



Les dispositions de la loi « Transition énergétique pour la croissance verte » du 18 août 2018 mériteront d'être incluses dans les sites d'OAP. Cette loi prévoit des objectifs à long terme en faveur de la réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, conformément aux dispositions réglementaires, la réalisation d'opération de constructions sur les sites d'OAP devront intégrer des mesures en faveur du recours aux énergies renouvelables individuelles (solaire, aérothermie...).

#### 4 - La prise en compte du PPRL

Les zones soumises à un risque connu, c'est-à-dire les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) sont identifiées au plan de zonage du PLU avec une trame graphique spécifique. Les secteurs d'OAP sont concernés par ce tramage du PPRL, certains sites d'OAP sont en effet, localisés en zone bleue. Ceci induit des dispositions réglementaires spécifiques. L'objet de cet élément réglementaire est bien de permettre l'accueil de nouvelles populations, tout en tenant compte du risque potentiel. Le règlement des zones concernées par la présence d'un zonage bleu ou rouge précise les prérogatives en matière d'occupations du sol en présence de risque.

Les schémas des OAP font figurer le zonage du PPRL. Cet élément permet de mettre en alerte et de spécifier de la nécessité de l'application du principe de précaution dans le cadre de l'aménagement de ces secteurs. Les sites concernés par une trame bleue au PPRL devront respecter les dispositions de construction définies dans le règlement du PPRL.

La volonté de la commune de Barbâtre est de proposer dans les secteurs concernés des logements avec une architecture plus résiliente. Ces nouvelles formes urbaines tiendront davantage compte du milieu dans lequel elles s'insèrent et des éventuelles contraintes et fragilités environnementales du site. Cette prise en compte accrue du risque pourra amener à l'implantation de nouveaux espaces de vie aménagés autour de principes durables : maisons résilientes, limitation des surfaces imperméables, espaces de stockage des eaux pluviales, gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle, interdiction d'implantation d'obstacles à l'écoulement.

3 types d'habitat adaptés existent aujourd'hui, les maisons flottantes, les maisons amphibies (non autorisées par le règlement du PPRL) et les maisons résilientes qui répondent à un même objectif : faire face aux risques d'inondation et limiter leur impact. De façon générale, ces

nouvelles formes urbaines favorisent un rez de chaussée plus « libre » et non habitable avec la possibilité d'être inondable (vide sanitaire, espace de jeux, garage...). Ces formes urbaines développées devront être conformes au PPRL. En l'état celui-ci ne permet pas, par exemple, la réalisation de maisons amphibies.

Ce type d'habitat permet à la fois de s'adapter aux contraintes naturelles traduites dans le PPRL et à la fois de répondre aux exigences bioclimatiques attendues avec de nouvelles formes urbaines adaptées. (cf. Noirmoutier habiter avec la mer – CAUE Vendée)

En cas de différence entre la côte de référence et le terrain naturel, les éventuels remblais ou vides sanitaires devront faire l'objet d'un traitement spécifique :

- Le traitement paysager du remblai devra permettre l'intégration harmonieuse de la nouvelle construction avec les entités bâties voisines.
- Les vides sanitaires devront comporter des systèmes de ruptures visuels (teintes différentes, muret, paysagement...).



Crédit illustration : Samir Ellouzi et François Desbois/CAUE85

## 5 - La gestion des eaux pluviales

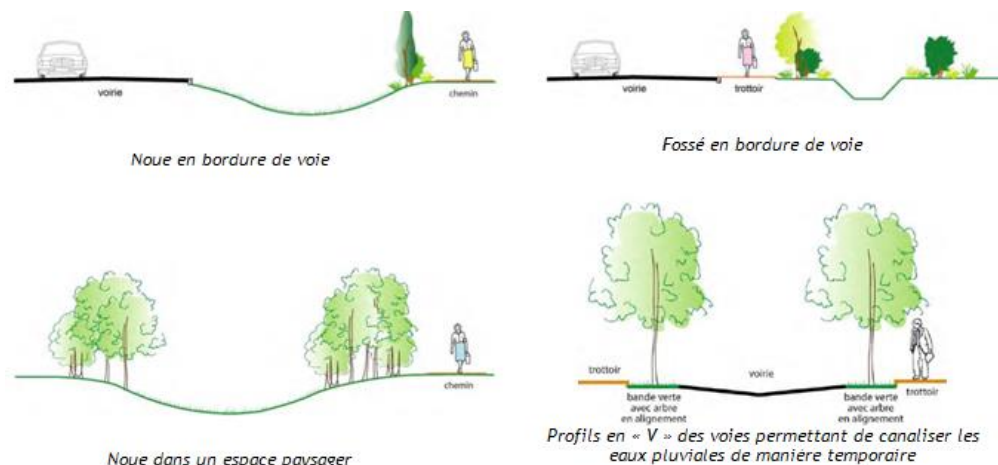
Les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial : mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle.

Gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration en priorisant une gestion à la parcelle. Une attention particulière devra être portée à la gestion de ces eaux, en effet, l'écoulement des eaux récupérées ne doit pas avoir d'incidences sur l'estran. Le contexte environnemental de l'île étant un atout indéniable du territoire, les moyens de préservation doivent être mis en œuvre à toutes les échelles.

Les OAP s'inscrivent dans un objectif de limitation de la proportion des surfaces minérales : emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.

Les secteurs d'OAP devront comprendre des aménagements d'espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux (Ex : Jardins partagés des secteurs du Niaisois)

*Exemple d'intégration de la gestion des eaux pluviales en milieu urbain avec des noues et bassins paysagers intégrés*



# LES OAP SECTORIELLES

## Le site de la Gaudinière - Renouvellement urbain

<b>Localisation</b>	<b>A proximité du centre bourg et des commerces de proximité</b>
<b>Objectif</b>	<b>Profiter d'une localisation stratégique pour porter un projet urbain spécifique pouvant attirer de jeunes ménages</b>
<b>Zonage au POS</b>	<b>UCa</b>
<b>Zonage au PLU</b>	<b>UC</b>
<b>Zonage PPRL</b>	<b>B0</b>
<b>Surface</b>	<b>1 ha</b>
<b>Surface constructible</b>	<b>1 ha</b>
<b>Nombre de logement potentiel</b>	<b>25 logements</b>
<b>Environnement</b>	<b>Surface non bâtie, présence d'habitations en proximité immédiate</b>
<b>Desserte des réseaux</b>	<b>Assainissement collectif</b>
<b>Desserte routière</b>	<b>L'îlot est desservi par 3 voies</b>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<b>Pas d'éléments paysagers remarquables sur le site</b>



### Principes d'aménagement

Cette OAP est principalement à vocation habitat. Il est destiné à accueillir une opération d'ensemble permettant un aménagement cohérent et économe en espace.

Ce site situé à proximité du bourg pourra accueillir une densité plus importante et privilégié une diversification des formes urbaines. Dans le cadre du SCoT, la commune de Barbâtre est tenue de construire 10% de logements groupés et ou collectifs, de même que 10% de logements sociaux et ou accessibles, le secteur apparait approprié à cet exercice. La proximité des commerces et services permet d'envisager l'accueil de jeunes ménages sur ce site. Les parcelles les plus proches du bourg atteindront une densité légèrement plus élevée. Un principe de gradient de densité s'applique sur le site. La création d'une voie de desserte permettra de relier la rue du Marché à l'impasse de la Gaudinière. La création de cette voie est le préalable à toute opération d'aménagement du site. L'opération d'habitat devra se faire dans le souci d'un aménagement paysager de qualité. Les espaces seront plantés et les habitations s'inscriront dans un principe de bio-climatisme.

L'aménagement de cette zone devra se réaliser d'un seul tenant (opération sur l'ensemble du périmètre de l'OAP).



## Prise en compte du PPRL :

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, uniquement).

Le secteur de la Gaudinière 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 tissu aggloméré de la commune et d'autre part la volonté de maintien d'une architecture caractéristique de l'île relativement basse. La densité recherchée, avoisinant les 25 logements / hectare, nécessitera la mise en œuvre de formes urbaines en R+1 minimum. Il convient de tenir compte de l'éloignement de ce site vis-à-vis de la centralité de la commune ainsi que des différences entre TN et cote de référence. Au regard des différences constatées entre le terrain naturel et la cote prise pour référence par le PPRL, certains projets pourront voir la hauteur prise pour référence par le PLU supérieure d'un mètre au terrain naturel, soit une densification significative par rapport

au tissu urbain avoisinant et au regard du paysage ouvert sur les espaces agricoles, sensibles aux impacts paysagers, (cf prises de vue ci-avant).

En zone bleue, les voies nouvelles sont autorisées sous réserve de réalisation d'une étude hydraulique préalable. La réalisation de réseaux est conditionnée à la non-aggravation de la vulnérabilité des personnes.

La cote du premier plancher habitable devra se situer à un niveau de 3.40 m NGF minimum. Les garages, préaux et annexes pourront être abaissés au niveau de la voie de desserte de manière exceptionnelle, si la topographie le justifie. Il faudra éviter les constructions « fragiles » en cas d'inondation, comme les vérandas.

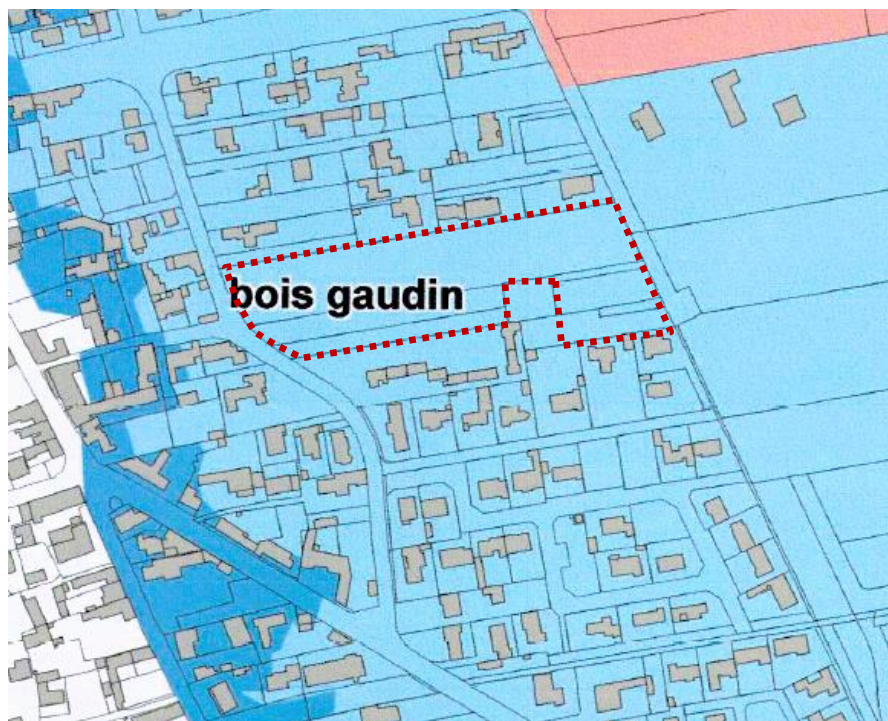
Des aménagements permettant la mise en œuvre d'une opération urbaine résiliente seront favorisés. Ainsi, la liaison douce structurante Est-Ouest pourra être surélevée, de même que les constructions, en vue de répondre aux exigences du PPRL et tenir compte du delta existant entre terrain naturel et cote de référence.

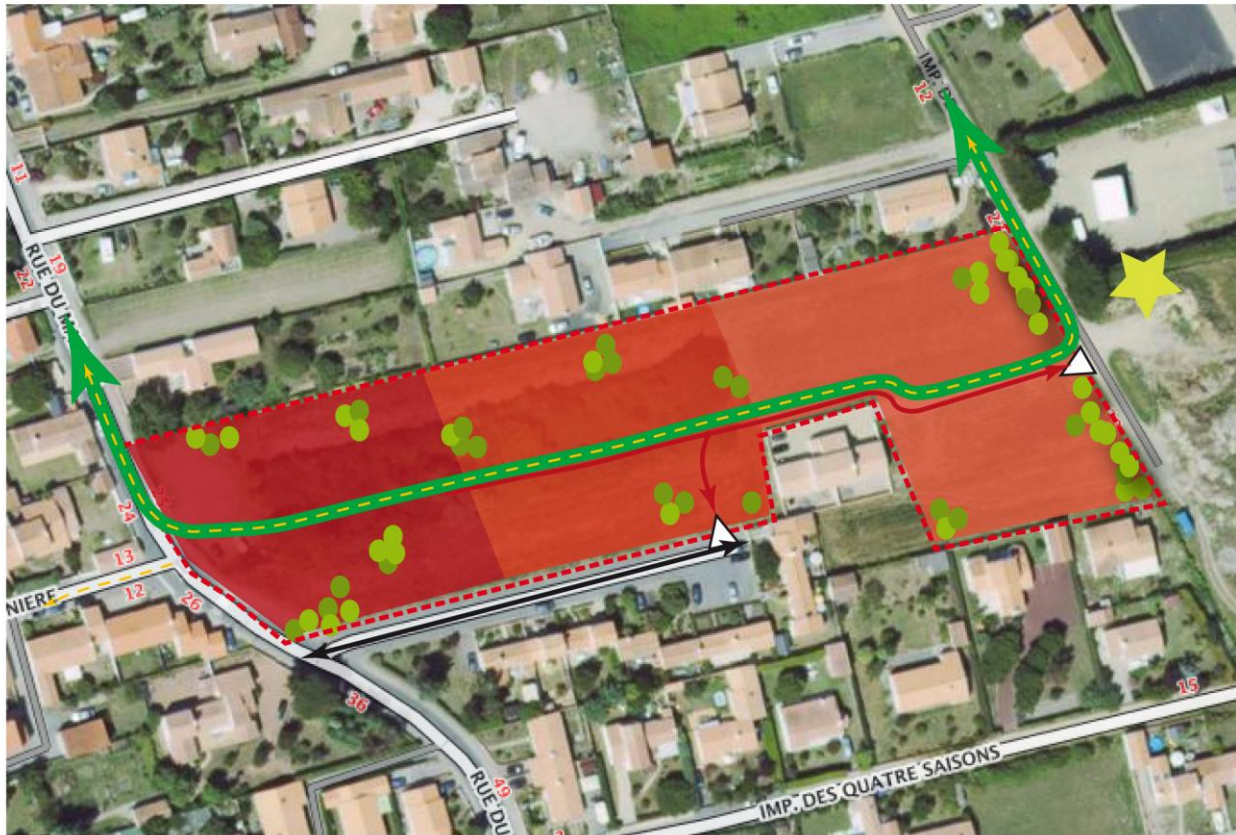
Des espaces d'infiltration de l'eau ou de lutte contre le phénomène submersion pourront être aménagés : frange végétale à l'Est du site, coulée verte en cœur d'opération...

A titre illustratif, est annexée l'étude pour un urbanisme résilient réalisée sur le secteur de la Gaudinière.







Zonage du PPRL par rapport au périmètre de l'OAP de la Gaudinière











**Principes urbains**

-  Equipements existants et à conserver
-  Projets de construction
-  Mise en place d'un gradient de densité (notion de diversification des formes urbaines) positionnement à titre indicatif
-  Principe de bio-climatisme

**Principes de desserte**

-  Cheminements piétons à créer, végétalisés et inscrits dans la logique de résilience urbaine
-  Liaison à créer
-  Liaison existante à conforter
-  Accès principaux

**Principes paysagers**

-  Végétation à conserver ou à planter
-  Périmètre



**Le site de la Chapelle – Renouvellement urbain**

<b>Localisation</b>	<b>Au sud de la commune à proximité de la dune</b>
<b>Objectif</b>	<b>Bâtir une dent creuse avec un cadre environnemental privilégié</b>
<b>Zonage au POS</b>	<b>UC</b>
<b>Zonage au PLU</b>	<b>UC</b>
<b>Zonage PPRL</b>	<b>/</b>
<b>Surface</b>	<b>0.55 ha</b>
<b>Surface constructible</b>	<b>0.55 ha</b>
<b>Nombre de logement potentiel</b>	<b>12</b>
<b>Environnement</b>	<b>Surface non bâtie avec activité de camping en période estivale</b>
<b>Desserte des réseaux</b>	<b>Assainissement collectif</b>
<b>Desserte routière</b>	<b>L'îlot est desservi par une voie principale et une voirie secondaire à renforcer</b>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<b>Présence d'une chapelle à l'est du site, présence d'arbres fruitiers et de murets en pierre</b>



**Principes d'aménagement**

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat. Il est destiné à accueillir une opération d'ensemble permettant un aménagement cohérent et économe en espace.

Une attention sera portée sur la gestion des limites avec le bâti existant.

Concernant la desserte, un accès sera à créer Rue de la chapelle. Un autre est prévu sur le chemin à l'Est du terrain. Il est prévu la mise en place d'une voie partagée à l'intérieur de la surface bâtie. Une liaison douce permettra de connecter la nouvelle entité bâtie au quartier. La mutualisation des stationnements sera privilégiée. Elle se fera à l'entrée sud du secteur de l'OAP et en fonction des possibilités techniques.

Les aménagements prévus sur le site devront respecter le principe de bioclimatisme. La gestion hydraulique sera assurée par la création de noues paysagères, sauf contraintes techniques. Compte tenu des caractéristiques du site, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle. Le traitement de la voirie veillera à prendre en compte les spécificités du site en terme de contraintes hydrauliques.

L'aménagement de cette zone est conditionné à la réalisation d'une opération d'ensemble. La programmation des différentes tranches n' a pas à être définie au prorata de la surface de la tranche vis-à-vis de la surface totale de l'OAP.



Profiter d'une localisation stratégique à proximité de la plage et de la dune



Redonner une fonction à cet espace



Prendre en compte l'environnement du site



S'appuyer sur les réseaux existants



NB : secteur situé en dehors du zonage réglementaire du PPRL



### Principes urbains

- Projets de construction
- Projet d'habitat
- Bâtiments faisant l'objet d'une volonté de réhabilitation ou de déconstruction

### Principes de desserte

- Liaison à créer
- Liaison existante à conforter
- Accès principaux

### Principes paysagers

- Végétation à conserver ou à planter
- Orientation de la pente à prendre en compte dans la gestion des eaux, des principes paysagers et de l'implantation du bâti

Périmètre

100 mètres N

## LES OAP EN RENOUVELLEMENT AVEC OBJECTIFS DE DENSITE

La commune de Barbâtre a souhaité définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur certaines dents creuses du tissu urbain pour s'assurer de la densité de ces secteurs. Compte tenu du caractère contraint de l'île, la municipalité souhaite définir les conditions propices aux dynamiques de renouvellement urbain et de densification. Ainsi, l'aménagement des dents creuses situées rue de la Poste et Chemin de la Borderie devront répondre à la densité minimale définie dans ce document.

Les densités minimales définies ci-dessous sont relatives à la localisation du site, à son découpage parcellaire et à ses éventuelles difficultés d'aménagement.

Les secteurs désignés font l'objet d'une programmation à long terme. En effet, la maîtrise foncière essentiellement privée de ces terrains rend difficilement estimable la potentielle constructibilité de ces parcelles.

Ces espaces sont également soumis aux dispositions générales réglementant les OAP. Les OAP situées en franges urbaines, devront faire l'objet d'une attention particulière. Les limites de ces parcelles devront faire l'objet d'un traitement paysager.

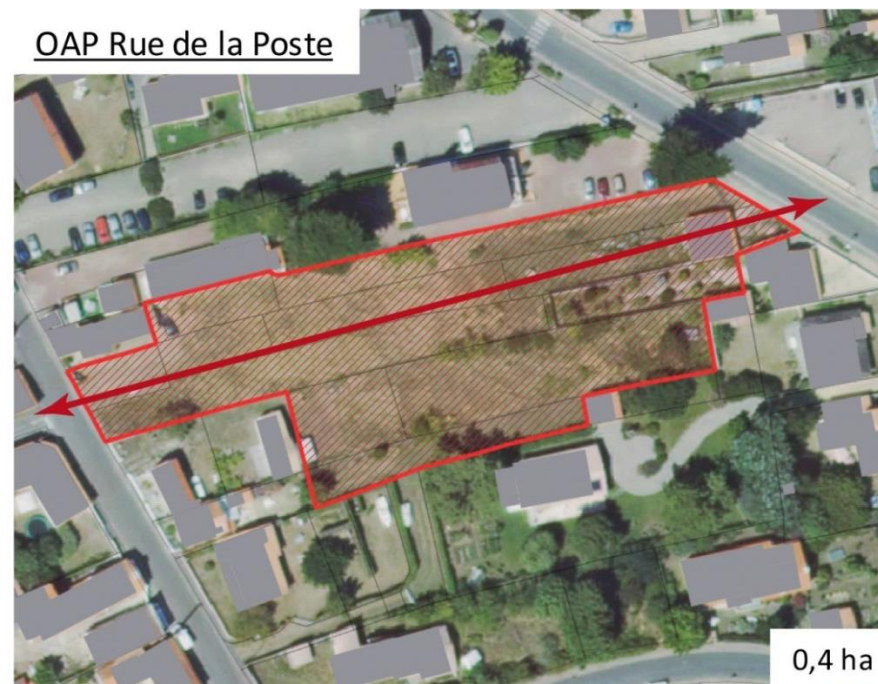


### OAP Rue de la Poste - Renouveau urbain

L'aménagement de cette zone est conditionné à la réalisation d'une opération d'ensemble. La programmation des différentes tranches n'a pas à être définie au prorata de la surface de la tranche vis-à-vis de la surface totale de l'OAP.

<b>Localisation</b>	<b>Au Sud du bourg à l'Est de la commune (Est de la RD95)</b>
<b>Objectif</b>	<b>Permettre le comblement d'une dent creuse</b>
<b>Zonage au POS</b>	<b>UC</b>
<b>Zonage au PLU</b>	<b>UC</b>
<b>Zonage PPRL</b>	<b>B1 et B0</b>
<b>Surface</b>	<b>0.4 ha</b>
<b>Surface constructible</b>	<b>0.4 ha</b>
<b>Nombre de logement potentiel</b>	<b>12</b>
<b>Environnement</b>	<b>Environnement urbain</b>
<b>Desserte des réseaux</b>	<b>Assainissement collectif</b>
<b>Desserte routière</b>	<b>L'îlot est desservi mais des voies internes restent à créer</b>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<b>Proximité du centre bourg</b>

OAP Rue de la Poste



**30 logements par hectare**

Principe de desserte, liaison douce ou véhicules légers à créer

## Prise en compte du PPRL :

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, uniquement).

Le secteur de la rue de la Poste 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 tissu aggloméré de la commune et d'autre part la volonté de maintien d'une architecture caractéristique de l'île relativement basse. La densité recherchée, avoisinant les 30 logements / hectare, nécessitera la mise en œuvre de formes urbaines en R+1 minimum. Il convient de tenir compte de l'éloignement de ce site vis-à-vis de la centralité de la commune ainsi que des différences entre TN et cote de référence. Au regard des différences constatées entre le terrain naturel et la cote prise pour référence par le PPRL, certains projets pourront voir la hauteur prise pour référence par le PLU supérieure d'un mètre au terrain naturel.

En zone bleue, les voies nouvelles sont autorisées sous réserve de réalisation d'une étude hydraulique préalable. La réalisation de réseaux est conditionnée à la non-aggravation de la vulnérabilité des personnes.

La cote du premier plancher habitable devra se situer obligatoirement au-dessus de la cote de référence de 3.40 m NGF. Les garages, préaux et annexes pourront être abaissés au niveau de la voie de desserte de manière exceptionnelle, si la topographie le justifie. Il faudra éviter les constructions « fragiles » en cas d'inondation, comme les vérandas.

Des aménagements permettant la mise en œuvre d'une opération urbaine résiliente seront favorisés. A titre illustratif, est annexée l'étude pour un urbanisme résilient réalisée sur le secteur de la Gaudinière.

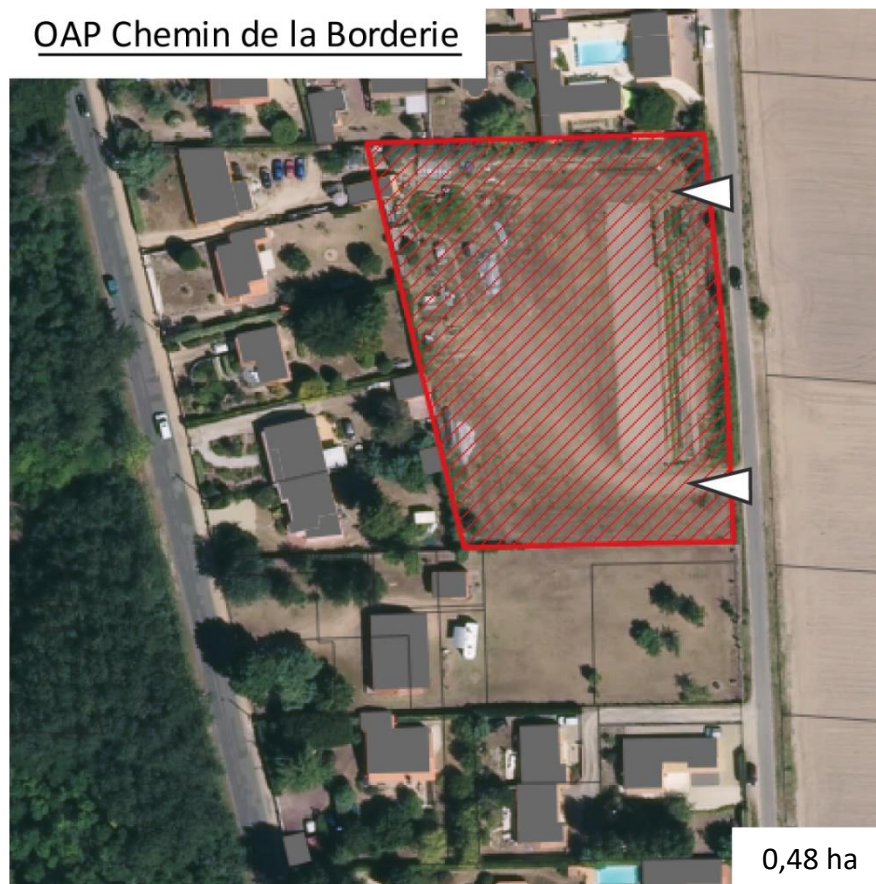


### **OAP chemin de la Borderie - Renouveau urbain**

L'aménagement de cette zone est conditionné à la réalisation d'une opération d'ensemble. La programmation des différentes tranches n' a pas à être définie au prorata de la surface de la tranche vis-à-vis de la surface totale de l'OAP.

<b>Localisation</b>	<b>Au sud du bourg</b>
<b>Objectif</b>	<b>Permettre le comblement d'une dent creuse et assurer le traitement qualitatif d'une frange urbaine</b>
<b>Zonage au POS</b>	<b>UCa</b>
<b>Zonage au PLU</b>	<b>UC</b>
<b>Zonage PPRL</b>	<b>B0 - B1</b>
<b>Surface</b>	<b>0.48 ha</b>
<b>Surface constructible</b>	<b>0.48 ha</b>
<b>Nombre de logement potentiel</b>	<b>10</b>
<b>Environnement</b>	<b>Cette parcelle est actuellement exploitée en maraîchage</b>
<b>Desserte des réseaux</b>	<b>Assainissement collectif</b>
<b>Desserte routière</b>	<b>L'îlot est desservi mais des voies internes restent à créer</b>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<b>Frange urbaine</b>

### **OAP Chemin de la Borderie**



**20 logements par hectare**

▷ Accès principaux



En zone bleue, les voies nouvelles sont autorisées sous réserve de réalisation d'une étude hydraulique préalable. La réalisation de réseaux est conditionnée à la non-aggravation de la vulnérabilité des personnes.



***NB : seul l'accès positionné sur l'OAP est concerné par une zone bleue au PPRL***

# LES OAP SECTORIELLES D'AMENAGEMENT

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 projet<sup>1</sup>

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

---

<sup>1</sup> 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 :<sup>2</sup>**

- **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.

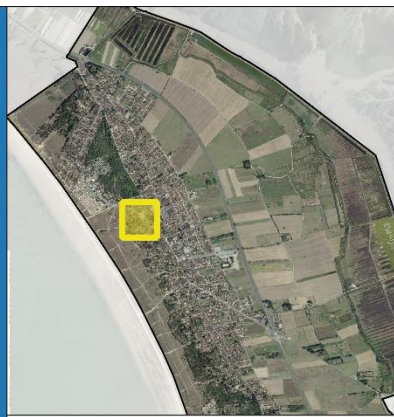
L'enjeu est par ailleurs de permettre une certaine stabilité du document d'urbanisme face à la temporalité longue des projets d'aménagement.






---

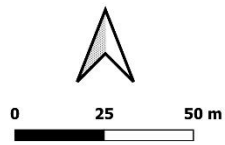
<sup>2</sup> extrait du guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme édité en avril 2017 par le ministère du logement et de l'habitat durable

**Le secteur Notre-Dame – Renouveau urbain**

**Schéma d'aménagement**



-  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*

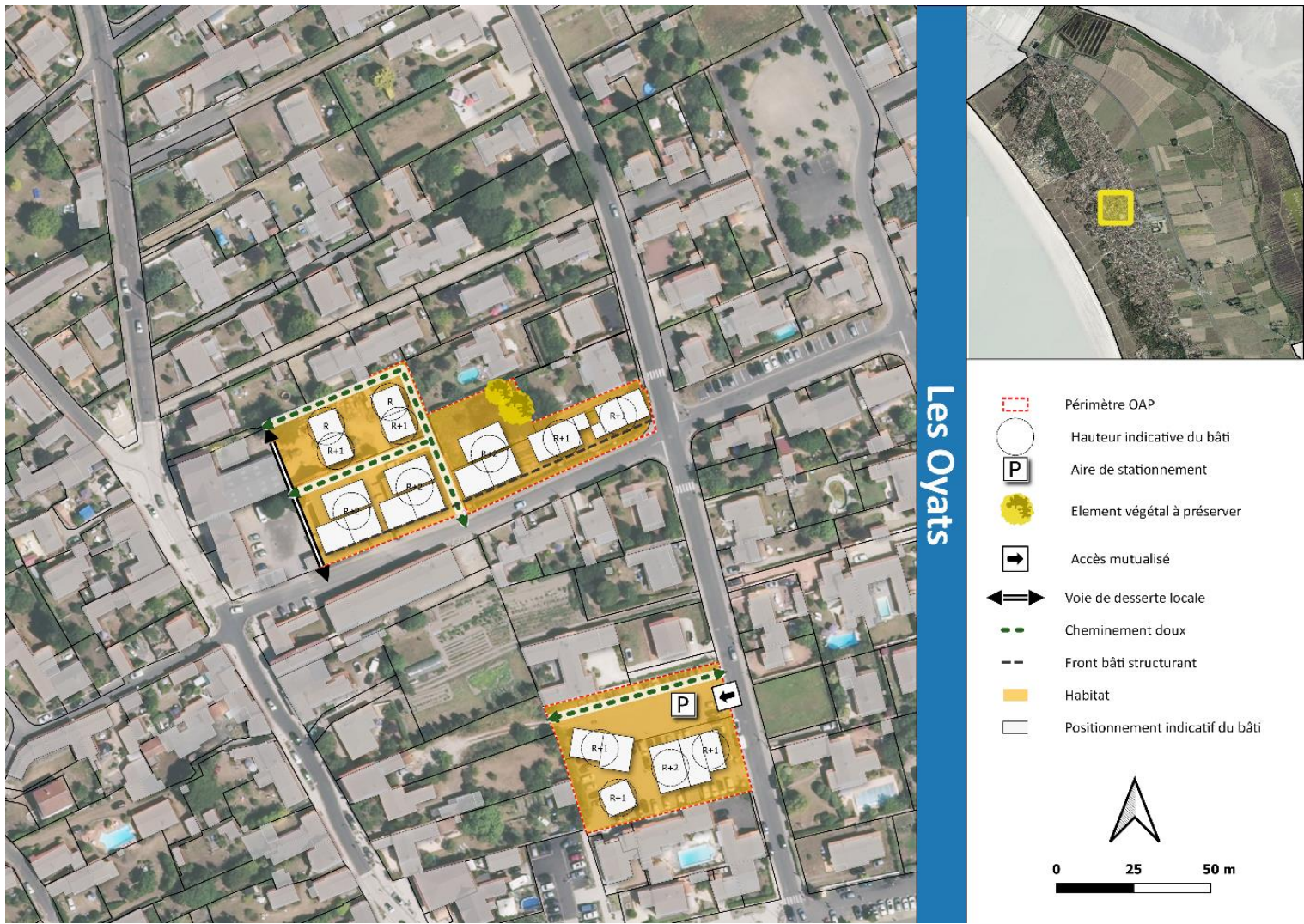
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

### *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 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

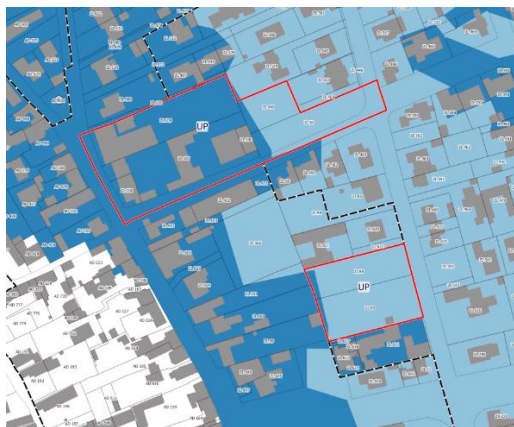
Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement seront conservées sur le terrain d'assiette du projet.

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 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.