

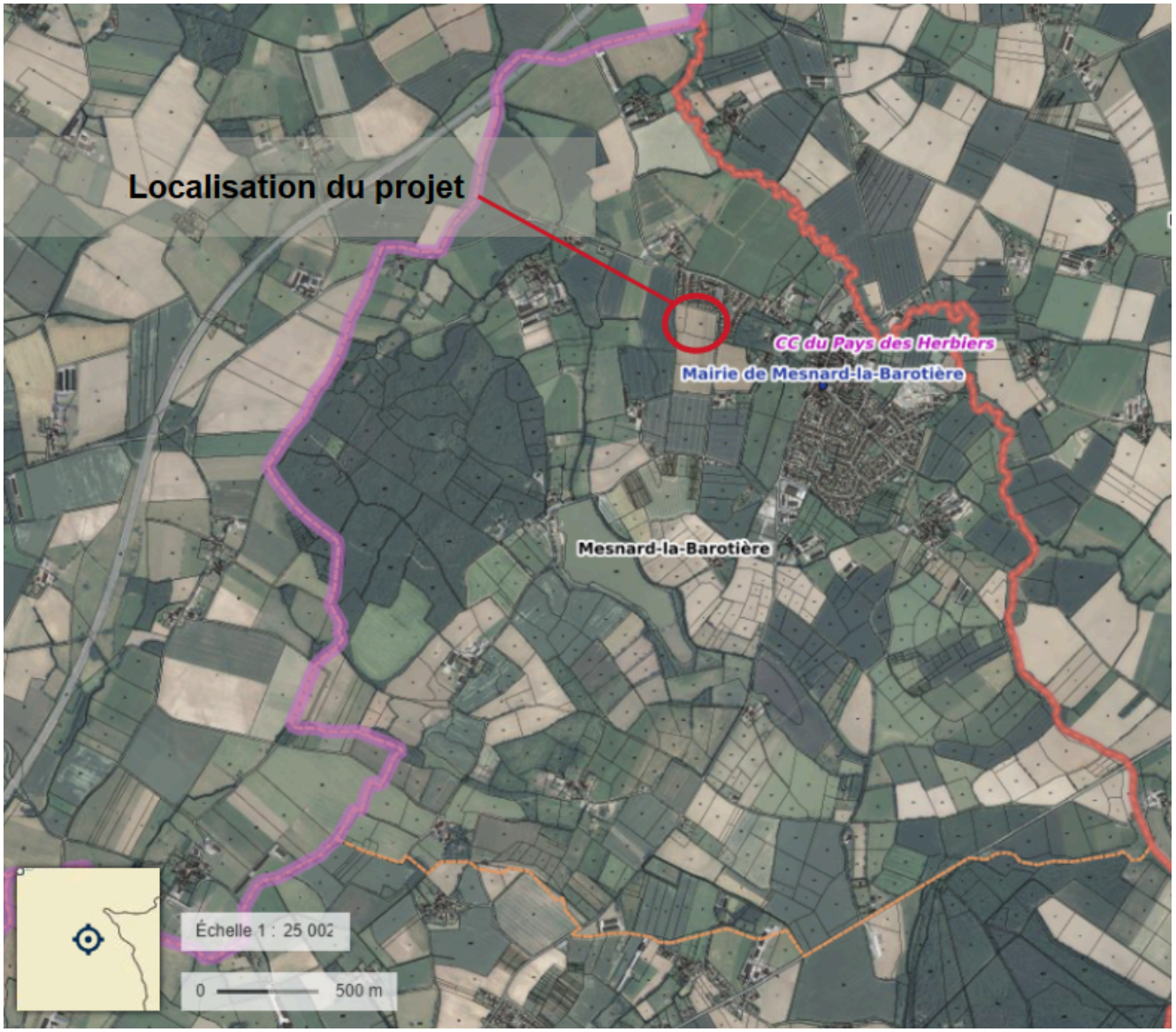
Création d'un quartier d'habitat "les Prées du Château" à Mesnard-la-Barotière

Annexes au formulaire de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Sommaire

Sommaire..... 2
1- Plan de situation IGN (1/25 000)..... 3
2- Dossier photographique : zone d'implantation du projet..... 4
3- Plan du projet..... 6
4- Plan des réseaux..... 8
5- Plan des abords du site du projet..... 9
6- Situation du projet par rapport au site NATURA 2000 le plus proche..... 10
7- Permis d'aménager..... 11

1- Plan de situation IGN (1/25 000)



2- Dossier photographique : zone d'implantation du projet












A


B


C


D

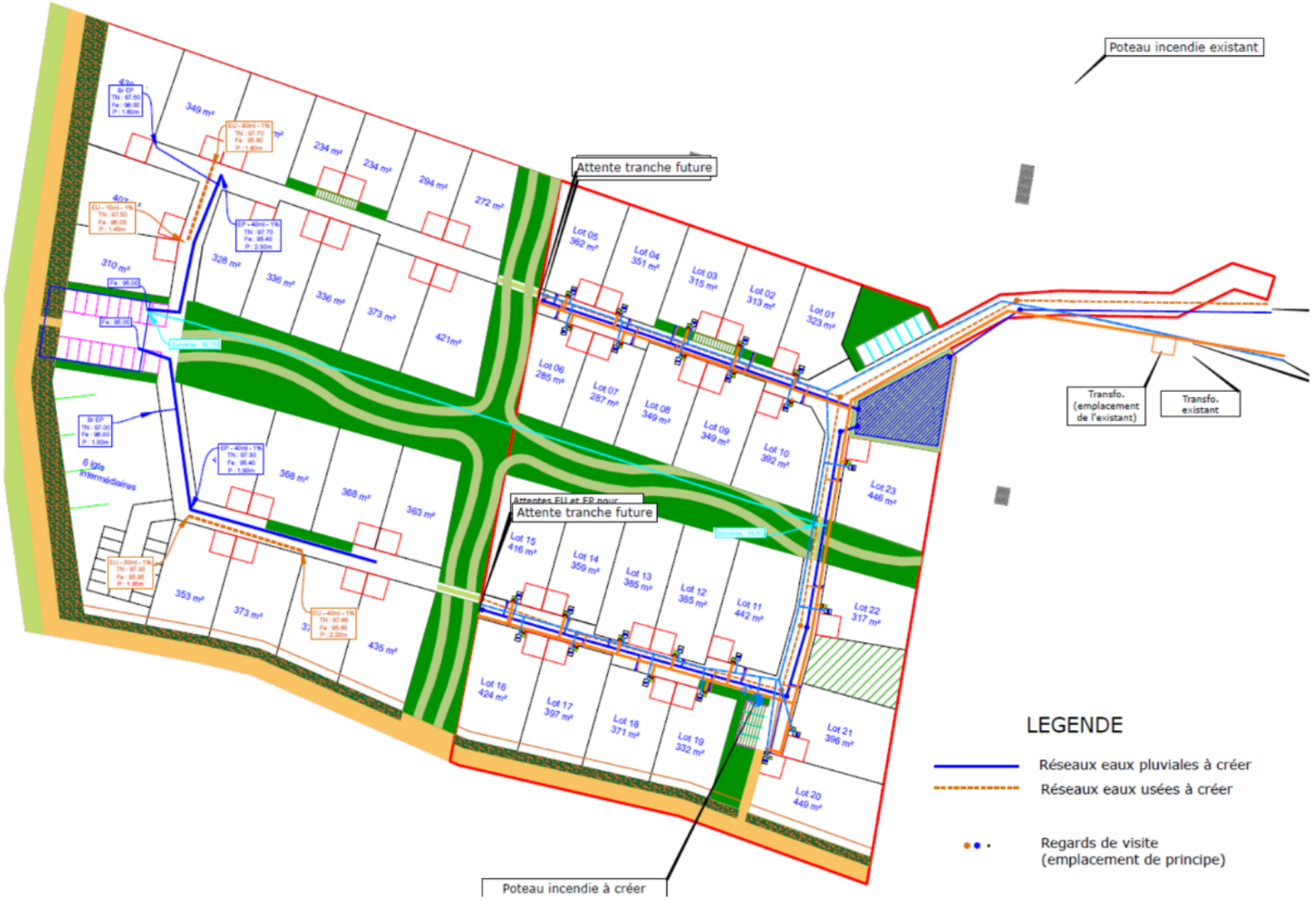

A
B
D
C

3- Plan du projet

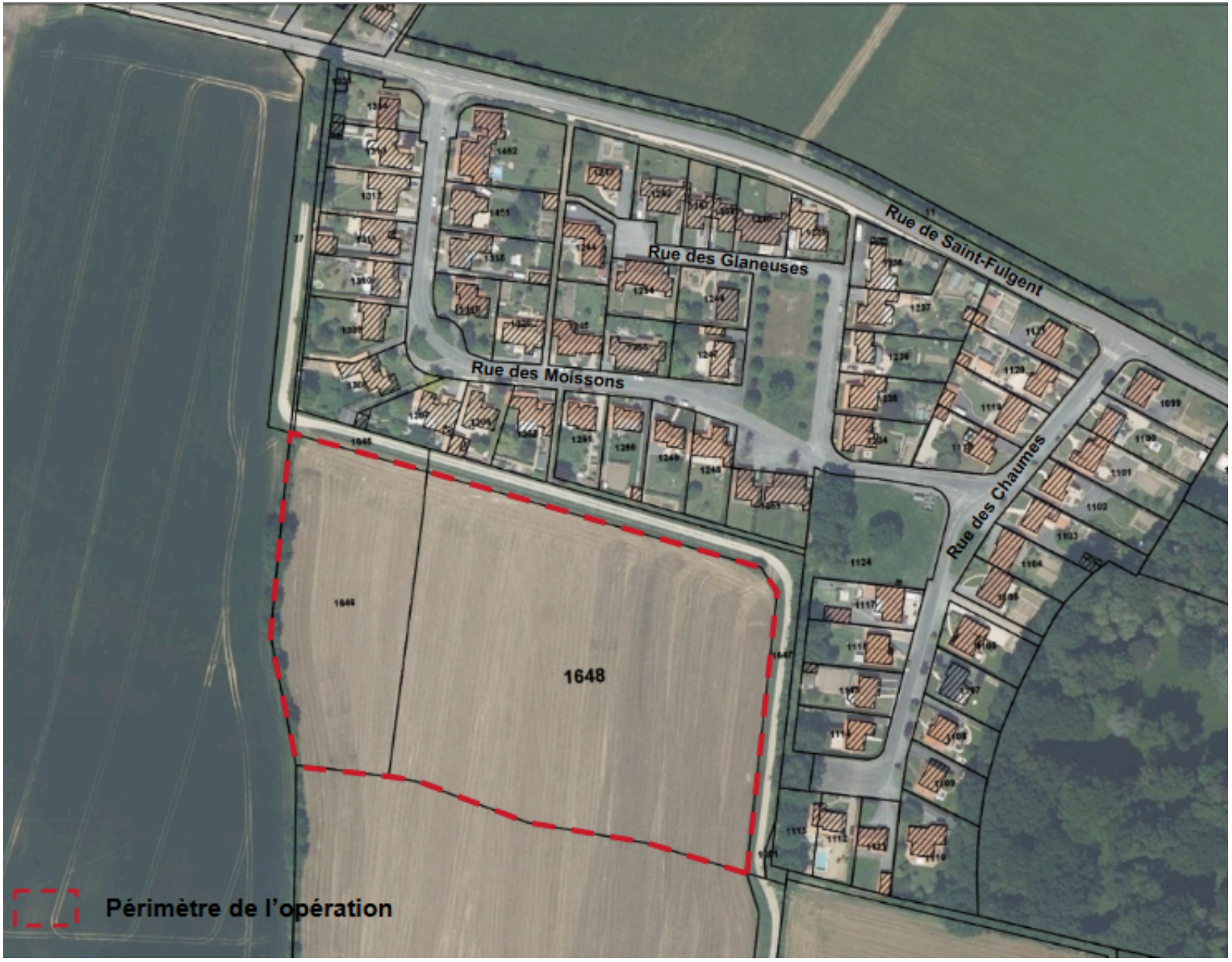




4- Plan des réseaux



5- Plan des abords du site du projet



6- Situation du projet par rapport au site NATURA 2000 le plus proche



7- Permis d’aménager

MESNARD-LA-BAROTIÈRE (85)
- RUE DES CHAUMES -

LOTISSEMENT «LES PRÉES DU CHÂTEAU»

JUILLET 2025

PA01 — PLAN DE SITUATION

MAÎTRE D'OUVRAGE

Commune de Mesnard la Barotière

1, rue de la Mairie
85500 Mesnard la Barotière
02 51 66 02 74
mairie@mesnardlabarotiere.fr

ARCHITECTE - URBANISTE

Atelier de l'Aubance

6 Les Charbottières
49320 Brissac Loire Aubance
06 28 61 27 09
contact@atelier-aubance.fr

PAYSAGISTE

SCALE

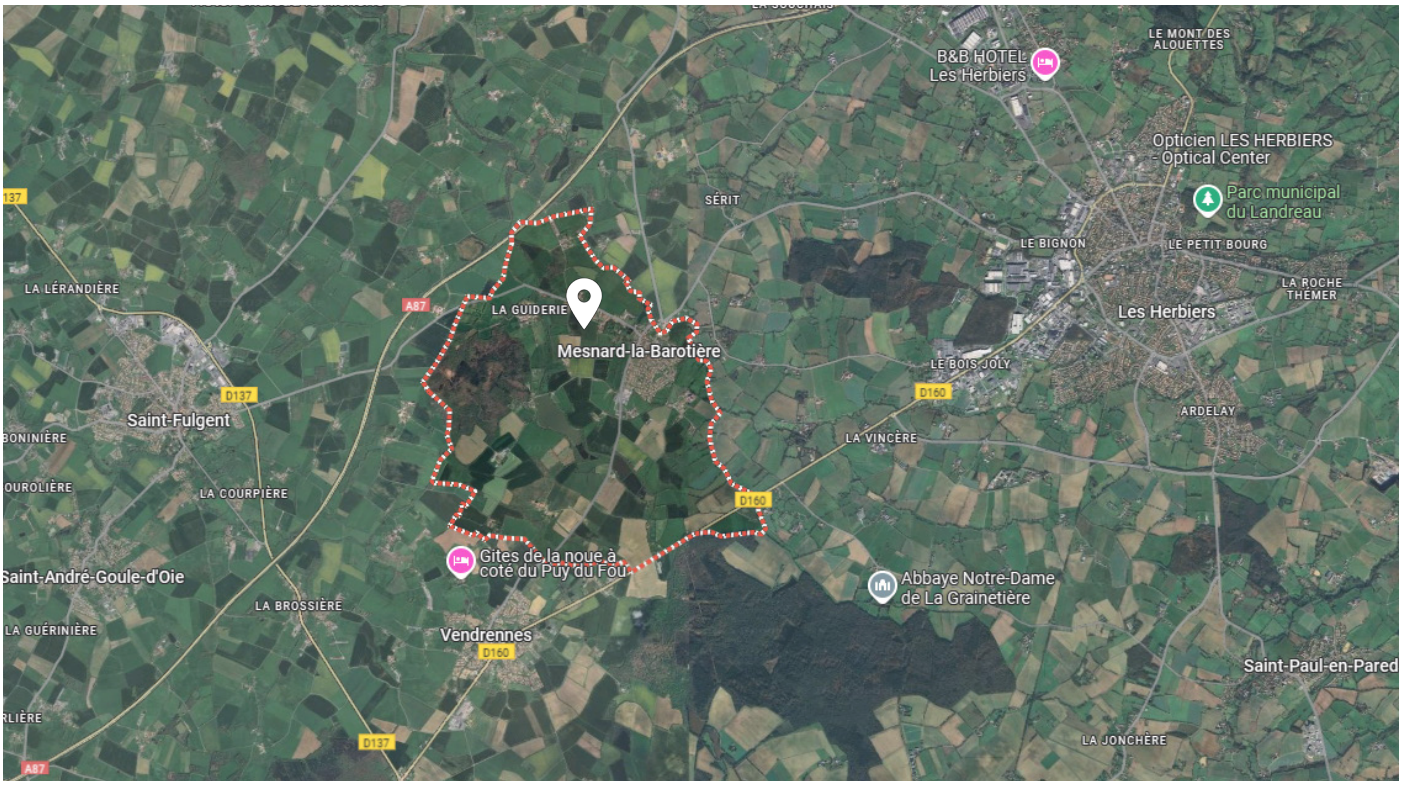
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
07 84 96 60 99
contact@agence-scale.com

BUREAU D'ÉTUDES VRD
GEOMÈTRE

GEOMETRES-EXPERTS - BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES
JEANNEAU - RIGAUDEAU - SEYDOUX
19 rue de la fontaine - 85000 LA ROCHE-SUR-YON
02 51 24 12 34 - larochesuryon@geometres.xyz

33 avenue de la Tessoualle
BP 31253
49312 CHOLET CEDEX
02 41 65 66 16
cholet@geometresxyz.fr

Localisation du site





MESNARD-LA-BAROTIÈRE (85)
- RUE DES CHAUMES -

LOTISSEMENT «LES PRÉES DU CHÂTEAU»

JUILLET 2025

PA02

NOTICE DESCRIPTIVE

MAÎTRE D'OUVRAGE

Commune de Mesnard la Barotière

1, rue de la Mairie
85500 Mesnard la Barotière
02 51 66 02 74
mairie@mesnardlabarotiere.fr

ARCHITECTE - URBANISTE

Atelier de l'Aubance

6 Les Charbottières
49320 Brissac Loire Aubance
06 28 61 27 09
contact@atelier-aubance.fr

PAYSAGISTE

SCALE

4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
07 84 96 60 99
contact@agence-scale.com

BUREAU D'ÉTUDES VRD GEOMÈTRE

GEOMETRES-EXPERTS - BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES
JEANNEAU - RIGAUDEAU - SEYDOUX
19 rue de la fontaine - 85000 LA ROCHE-SUR-YON
02 51 24 12 34 - larochesuryon@geometres.xyz

33 avenue de la Tessoualle
BP 31253
49312 CHOLET CEDEX
02 41 65 66 16
cholet@geometresxyz.fr

Sommaire

PRÉAMBULE p 3

1. CONTEXTE / SITUATION

1.1 Contexte géographique p 4

1.2 La position du site dans son environnement p 5

2. PRÉSENTATION DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE

2.1 Situation cadastrale p 5

2.2 Document d'urbanisme applicable p 6

2.3 Etat général p 6

2.4 Topographie et hydrographie du terrain p 7

3. PRÉSENTATION DU PROJET

3.1 Les enjeux et principes d'aménagement du schéma général p 8

3.2 Principes d'aménagement de la tranche 1 p 9

Préambule

La démarche de conception pour l'aménagement du lotissement « Les Prées du Château » a été initiée par la commune de Mesnard-la-Barotière (85), avec l'appui de la communauté de communes du Pays des Herbiers, intervenant en tant qu'Assistant à Maîtrise d'ouvrage.

Le projet globale porte une emprise foncière de 2,84 hectares destinée à une opération d'habitat de l'ordre d'une cinquantaine de logements. Réalisée en deux tranches successives, le présent document concerne la réalisation de la tranche 1 du futur quartier « Les Prées du Château» dans une procédure de Permis d'Aménager.

Les parcelles concernées sont inscrites en zone 1AU au PLUiH Pays des Herbiers et prévois la création de 23 logements.

La présente notice précise les principes d'aménagement du quartier en prenant appui sur l'état général existant du site.

1.1. CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

Située dans le département de Vendée en Pays de la Loire, la commune de Mesnard-la-Barotière fait partie de la communauté de communes du Pays des Herbiers.
La commune est traversée par deux grands axes historiques, la rue Saint Fulgent (RD 11) et la rue de Vendrennes (RD 53) qui la relient à Saint-Fulgent à l'ouest et aux Herbiers à l'est, commune-centre de l'aire d'attraction du Pays des Herbiers.

Profitant de son emplacement stratégique équidistant entre Cholet et la Roche-sur-Yon 30 mins) et sa relative proximité à la côte (moins d'une heure), la commune de Mesnard-la-Barotière souhaite aujourd'hui compléter son offre de logement pour répondre aux besoins d'une population qui ne cesse d'augmenter

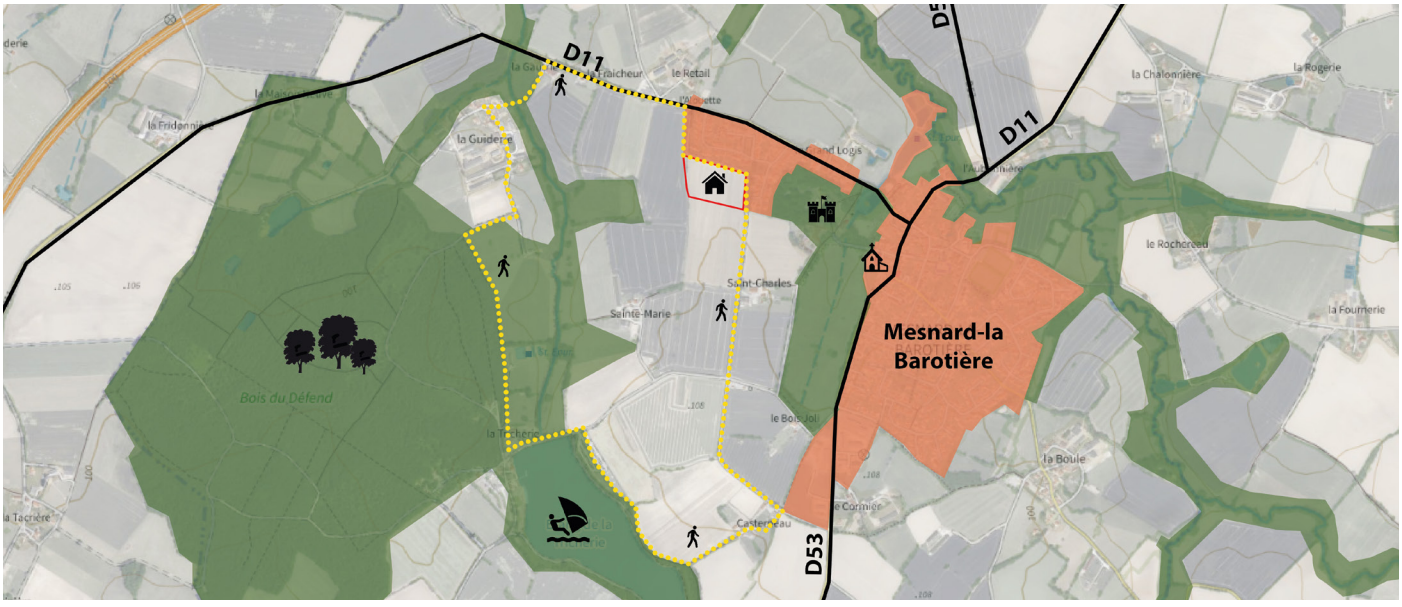
Le site des Prées du Château constitue l'une des dernières opportunités foncières de développement du bourg.

1.2. LA POSITION DU SITE DANS SON ENVIRONNEMENT

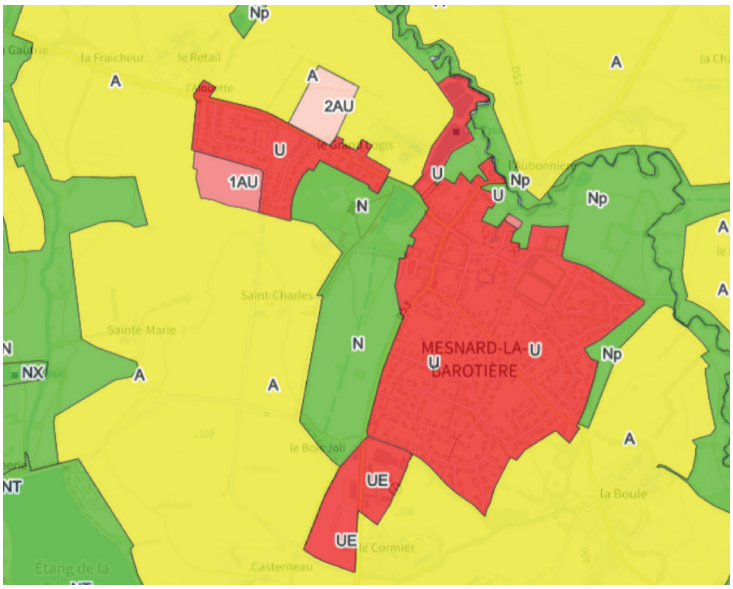
Localisé en extension du bourg, le lotissement «Les Prées du Château» s'insère à la lisière de l'urbanisation et des terres arables et marque ainsi la fin de l'urbanisation en partie nord du bourg. De fait, le futur quartier aura pour objectif d'accompagner la transition entre ces deux territoires, l'urbain d'un part et le grand paysage d'autre part.

Dans ce contexte territorial, le secteur des Prées du Château, dont le nom désigne "la prairie du château", constitue le point de jonction de plusieurs composantes structurantes du bourg :
- il se positionne en continuité du tissu pavillonnaire;
- il s'installe à proximité immédiate de l'axe de la départementale RD 11 (rue de St Fulgent);
- il s'insère à la croisée des composantes naturelles et attractives du bourg (le parc du château le lac de la Tricherie, le Bois du Défends);
- il prend appui sur le parcours du circuit de randonnée.

Sa proximité aux espaces naturels boisées qui bordent le château, joyau du 19 e siècle, et sa situation en bordure de terres agricoles positionnent le futur quartier dans un environnement paysager privilégié.



1 Contexte / situation









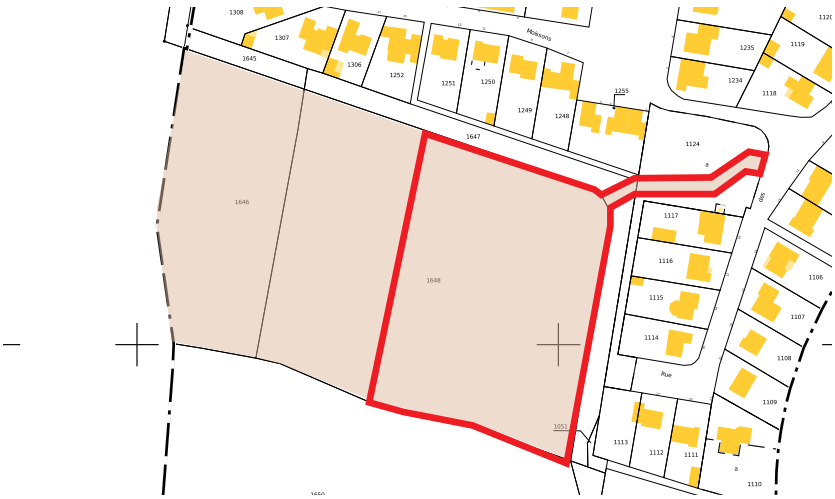


2 Présentation de l'état initial du site

2.1 Situation cadastrale

L'assiette foncière du terrain s'étend partiellement sur les parcelles suivantes : Section OA n° 1648, 1647 et 1124.

Périmètre : 12 980 m².



Projet global

Tranche 1

2.2. DOCUMENTS D´URBANISME APPLICABLES

Le site s'inscrit au sein de la zone urbaine de la commune de Mesnard-la-Barotière, dans le secteur 1AU, et est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : 18

Logement Locatif Social en % : 10

OAP n°1

Prescriptions :

La future opération sera desservie au nord par la route de Saint-Fulgent, le chemin agricole sera réaménagé au sud de l'opération afin que les engins agricoles puissent continuer à contourner l'urbanisation.

Des arbres seront plantés sur le pourtour de l'opération afin d'intégrer les nouvelles constructions dans le paysage et de valoriser l'entrée de bourg.

Au nord et à l'est, le long du quartier existant, une liaison douce sera aménagée, permettant de rejoindre aisément le centre bourg sans avoir à prendre son véhicule.

Forme urbaine :

Logements intermédiaires ou collectifs : **10%** minimum

Maisons de ville : **15%** minimum

Périmètre zone 1AU

Périmètre de prescription OAP

La densité attendue pour cette opération est de 18 logements à l'hectare, soit la création d'au moins de 23 logements pour la tranche 1.

2.3. ÉTAT GÉNÉRAL



L'accessibilité automobile au terrain sera créé depuis la rue des Chaumes, dans le cadre d'une voie unique d'entrée et de sortie du lotissement.
Les arbres de hautes tiges recensés sur la parcelle 1124 seront conservés, autant que possible, dans le cadre de l'aménagement d'une voie de desserte.

Un accès réservé aux engins agricoles existe depuis la route de Saint-Fulgent. Ce chemin sera conservé pour permettre une accessibilité piétonne interquartier.

Dans le cadre de l'aménagement de la première tranche du quartier, le flux des engins agricole sera temporairement conservé dans sa configuration actuel. Il sera ensuite dévoyé au sud du quartier dans le cadre de l'aménagement de la tranche 2.

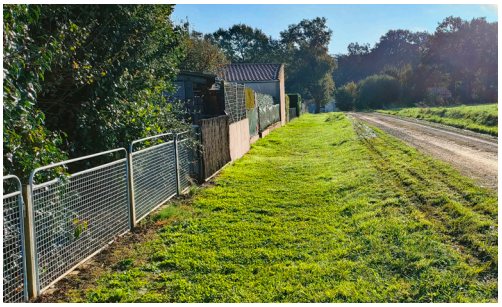




Le site, dans son état actuel, est dépourvu de toutes constructions.



La végétation est présente en périphérie du secteur. Une haie bocagère existante à l'ouest du site sera maintenue et conforter.





Des covisibilités existent avec les fonds de jardins des parcelles du quartier voisin. L'usage d'une desserte arrière des parcelles existent et sera conservé dans le cadre du projet.

Des connexions interquartiers exitent.Elles seront conforter dans le cadre d'une création de liaison douce au sein du futur projet.

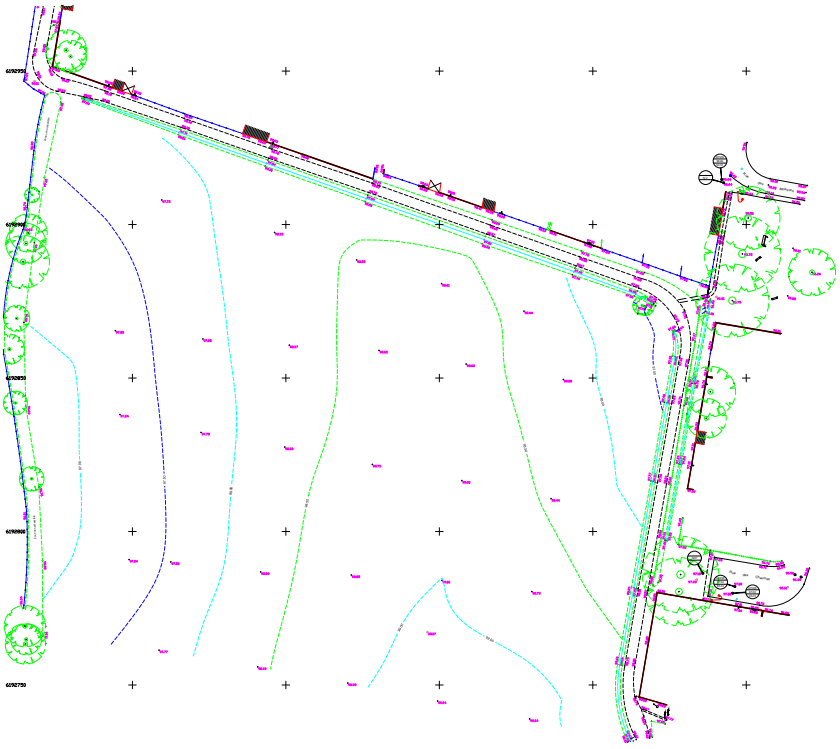




2.4. TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE DU TERRAIN

Topographie

La topographie est marquée par une pente relativement faible. Le point bas du site est situé en limite nord-est du secteur.



Hydrographie

Aucune zone humide n'est recensée au sein du périmètre concerné par le présent projet de Permis d'Aménager.

3.1. LES ENJEUX ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SCHÉMA GÉNÉRAL

- Accès viaire unique depuis la rue des Chaumes;
- Une ceinture verte périphérique positionnant le futur quartier dans un écrin paysager;
- Mise en distance paysagère avec le quartier voisin;
- Préservation des haies existantes à l'ouest du site;
- Déviation du chemin agricole en limite sud ouest du quartier et préservation du chemin agricole actuelle en liaison piétonne périphérique;
- Conservation des accès aux fonds de jardins existants sur les lots voisins du quartier des Chaumes;
- Une structure paysagère centrale, support de continuités douces et d'aménité;
- Un système viaire en boucle;
- Pas de parcelles en situation de «dos à dos» : préservation des intimités de chacun.



3.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA TRANCHE 1



Composition urbaine et typologie du bâti

• Une implantation du bâti au plus proche de la voie pour les parcelles au sud. Favorise un caractère urbain de la rue avec une front bâti et un ensoleillement optimal des jardins privés;

• Une implantation en retrait pour les parcelle au nord. Libère des jardinets en façade des constructions pour un accompagnement paysager de la rue;

• Une typologie d'habitat individuel qui s'appuie sur dess tailles et des formes variées pour l'ensemble des parcelles, favorisant ainsi une diversité des formes bâties;

Mobilité (Accès et Déplacement)

• Un accès automobile unique depuis la rue des Chaumes;

• Un maillage de voies simple rythmé par des effets ralentissement et de rétrécissement de la chaussée;

• Une voie structurante partagée pour un environnement apaisé et une réappropriation de la rue par le piéton. Favorise les déplacements doux au coeur du quartier et permettre réduction de la vitesse des véhicules qui participe à une ambiance urbaine qualitative.

• Une liaison douce centrale est-ouest permettant une accessibilité des fonds de jardin et une mise en relation interquartier.

Intégration paysagère et traitement des espaces naturels

• Une entrée de quartier traitée telle une «porte verte», assurant l'intégration paysagère du nouveau quartier avec le quartier voisin;

• Une trame verte est-ouest au sein de l'opération est créée permettant d'offrir des espaces de respirations et de convivialité aux habitants;

• Dans le but de réduire la présence visuelle de la voiture, les espaces de stationnement publics sont traités par poche avec un revêtement en dalles engazonnées, limitant ainsi l'imperméabilité du sol et offrant un cadre paysager aux espaces dédiées à la voiture. Ce principe de traitement de sol permet à la fois une distinction et une structuration de ces zones dans l'espace public tout en privilégiant leur effacement.

• Dans un soucis de cohérence globale et d'harmonisation dans le traitement des limites entre espaces privés et publics, un principe de clôtures végétales est privilégié le long des espaces verts communs afin d'assurer la préservation des continuités écologiques;

• En limite de voie, si clôture il y a, elle sera traitée en bois afin d'apporter une ambiance qualitative aux espaces publics. La recherche d'ambiances harmonieuses sur l'ensemble des voies participe à la création d'une identité de quartier;

• Les aires de stationnement privatives seront traitées de manière semi-perméable (pavés joints engazonnés, bande roulante, etc.), pour permettre une meilleure intégration paysagère de ces espaces dédiés à la voiture tout en favorisant le ruissellement naturel des eaux pluviales.

Programme des constructions

• 23 lots libres

Gestion des eaux pluviales

Suite aux essais d'infiltration réalisés, le terrain n'est pas perméable. Par conséquent le projet sera réalisé dans le cadre d'une méthode «tous tuyaux».

Gestion des déchets

• La gestion des ordures ménagères se fera selon un principe de point d'apport volontaire (PAV). Les résidents du nouveau quartier déposerons leurs déchets dans les PAV existants, localisés en entrée d'opération sur la rue des Chaumes.

MESNARD-LA-BAROTIÈRE (85)
- RUE DES CHAUMES -

LOTISSEMENT «LES PRÉES DU CHÂTEAU»

JUILLET 2025

PA03

ETAT DE L'EXISTANT

MAÎTRE D'OUVRAGE

1, rue de la Mairie
85500 Mesnard la Barotière
02 51 66 02 74
mairie@mesnardlabarotiere.fr

ARCHITECTE - URBANISTE

Atelier de l'Aubance

6 Les Charbottières
49320 Brissac Loire Aubance
06 28 61 27 09
contact@atelier-aubance.fr

PAYSAGISTE

4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
07 84 96 60 99
contact@agence-scale.com

BUREAU D'ÉTUDES VRD
GEOMÈTRE

GEOMETRES-EXPERTS - BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES
JEANNEAU - RIGAUDEAU - SEYDOUX
19 rue de la fontaine - 85000 LA ROCHE-SUR-YON
02 51 24 12 34 - larochesuryon@geometres.xyz

33 avenue de la Tessoualle
BP 31253
49312 CHOLET CEDEX
02 41 65 66 16
cholet@geometresxyz.fr

Plan topographique

GEOMETRES-EXPERTS - BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES
JEANNEAU - RIGAUDEAU - SEYDOUX
33 avenue de la Tessouaille BP 31253 - 49312 CHOLET Cedex
02 41 65 66 16 - cholet@geometresexp.fr

Maître d'ouvrage

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

Commune de MESNARD-LA-BAROTIERE

Rue de Saint Fulgent - RD N°11

Lotissement "Les Prées du Chateau"

PLAN TOPOGRAPHIQUE

Echelle : 1/2000

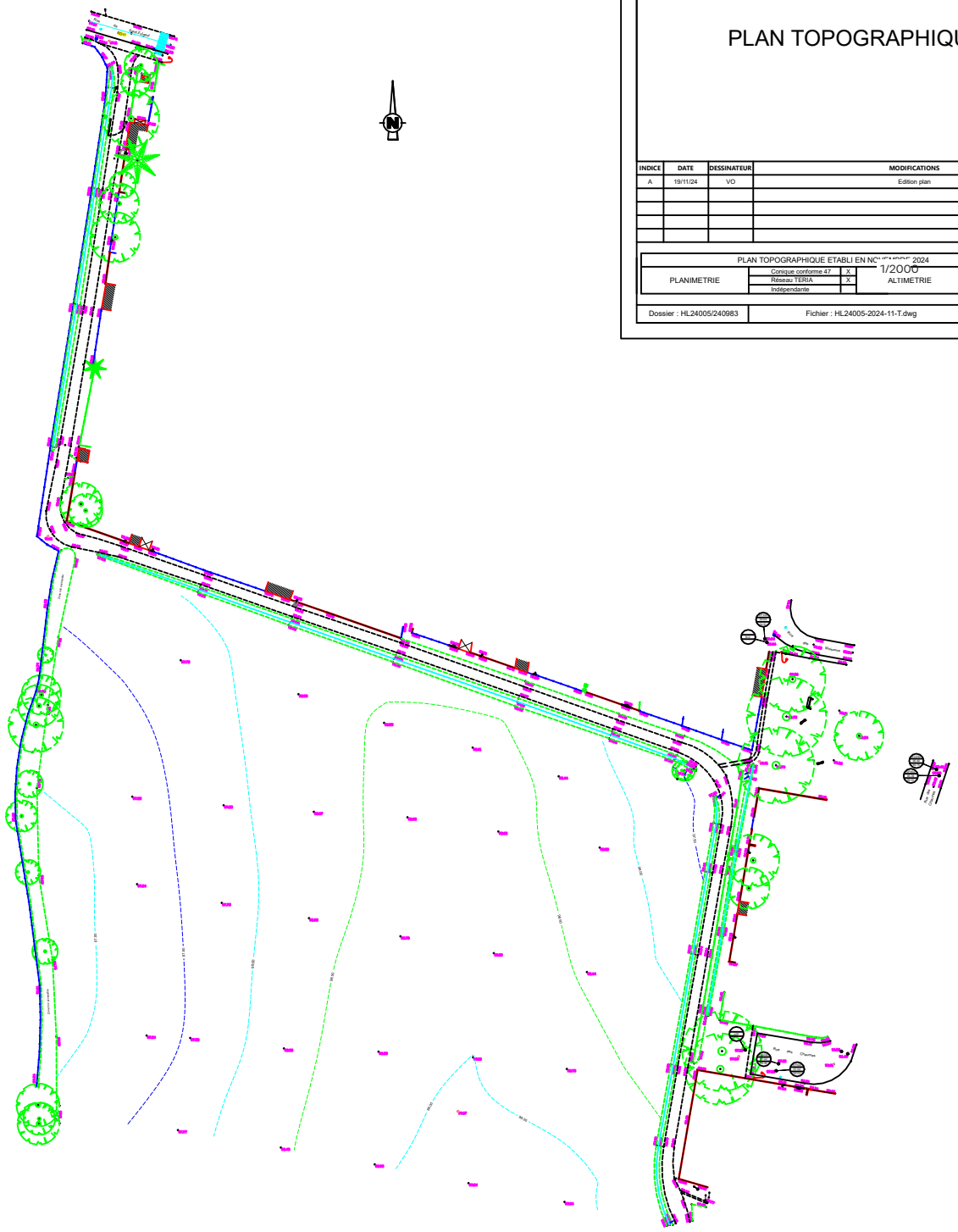
INDICE	DATE	DESSINATEUR	MODIFICATIONS
A	19/11/24	VO	Edition plan

PLAN TOPOGRAPHIQUE ETABLI EN NOVEMBRE 2024 — VO

PLANIMETRIE			ALTIMETRIE		
	Conique conforme 47	X		IGN69	X
	Réseau TERIA	X		Réseau TERIA	X
	Indépendante			Indépendante	

1/2000

Dossier : HL24005/240983 | Fichier : HL24005-2024-11-T.dwg | CHOLET le 19 Novembre 2024



MESNARD-LA-BAROTIÈRE (85)
- RUE DES CHAUMES -

LOTISSEMENT «LES PRÉES DU CHÂTEAU»

JUILLET 2025

PA04

PLAN DE COMPOSITION

MAÎTRE D'OUVRAGE

Commune de Mesnard la Barotière

1, rue de la Mairie
85500 Mesnard la Barotière
02 51 66 02 74
mairie@mesnardlabarotiere.fr

ARCHITECTE - URBANISTE

Atelier de l'Aubance

6 Les Charbottières
49320 Brissac Loire Aubance
06 28 61 27 09
contact@atelier-aubance.fr

PAYSAGISTE

SCALE

4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
07 84 96 60 99
contact@agence-scale.com

BUREAU D'ÉTUDES VRD
GEOMÈTRE

GEOMETRES-EXPERTS - BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES
JEANNEAU - RIGAUDEAU - SEYDOUX
19 rue de la fontaine - 85000 LA ROCHE-SUR-YON
02 51 24 12 34 - larochesuryon@geometres.xyz

33 avenue de la Tessoualle
BP 31253
49312 CHOLET CEDEX
02 41 65 66 16
cholet@geometresxyz.fr

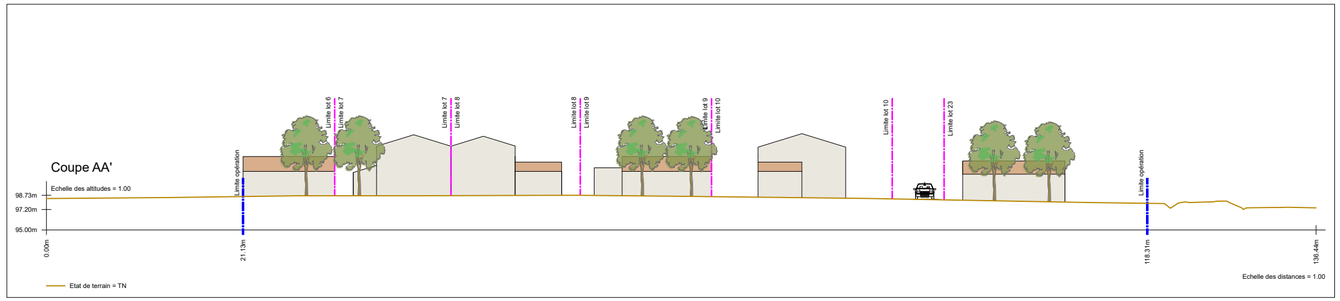
MESNARD-LA-BAROTIÈRE (85)
- RUE DES CHAUMES -

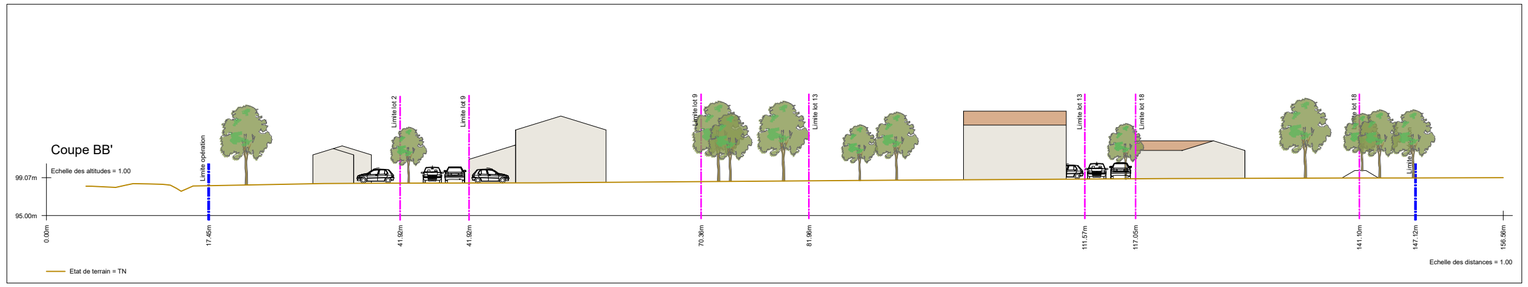
LOTISSEMENT
«LES PRÉES DU CHÂTEAU»

JUILLET 2025

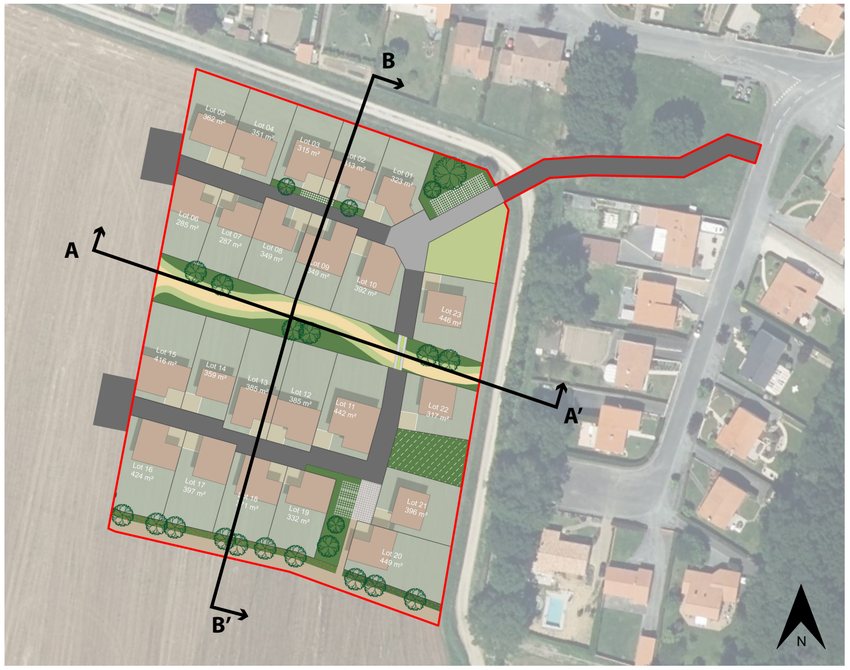
PA05

VUES EN COUPE





0 10 20 50



MAÎTRE D'OUVRAGE

1, rue de la Mairie
85500 Mesnard la Barotière
02 51 66 02 74
mairie@mesnardlabarotiere.fr

ARCHITECTE - URBANISTE

Atelier de l'Aubance
6 Les Charbottières
49320 Brissac Loire Aubance
06 28 61 27 09
contact@atelier-aubance.fr

PAYSAGISTE

4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
07 84 96 60 99
contact@agence-scale.com

BUREAU D'ÉTUDES VRD
GEOMÈTRE

33 avenue de la Tessoualle
BP 31253
49312 CHOLET CEDEX
02 41 65 66 16
cholet@geometresxyz.fr

MESNARD-LA-BAROTIÈRE (85)
- RUE DES CHAUMES -

LOTISSEMENT
«LES PRÉES DU CHÂTEAU»

JUILLET 2025

PA06

ENVIRONNEMENT PROCHE

MAÎTRE D'OUVRAGE

Commune de Mesnard la Barotière

1, rue de la Mairie
85500 Mesnard la Barotière
02 51 66 02 74
mairie@mesnardlabarotiere.fr

ARCHITECTE - URBANISTE

Atelier de l'Aubance

6 Les Charbottières
49320 Brissac Loire Aubance
06 28 61 27 09
contact@atelier-aubance.fr

PAYSAGISTE

SCALE

4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
07 84 96 60 99
contact@agence-scale.com

BUREAU D'ÉTUDES VRD
GEOMÈTRE

GEOMETRES-EXPERTS - BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES
JEANNEAU - RIGAUDEAU - SEYDOUX
19 rue de la fontaine - 85000 LA ROCHE-SUR-YON
02 51 24 12 34 - larochesuryon@geometres.xyz

33 avenue de la Tessoualle
BP 31253
49312 CHOLET CEDEX
02 41 65 66 16
cholet@geometresxyz.fr

Photos du secteur

A



B



C



D





MESNARD-LA-BAROTIÈRE (85)
- RUE DES CHAUMES -

LOTISSEMENT «LES PRÉES DU CHÂTEAU»

JUILLET 2025

PA07

ENVIRONNEMENT LOINTAIN

MAÎTRE D'OUVRAGE

Commune de Mesnard la Barotière

1, rue de la Mairie
85500 Mesnard la Barotière
02 51 66 02 74
mairie@mesnardlabarotiere.fr

ARCHITECTE - URBANISTE

Atelier de l'Aubance

6 Les Charbottières
49320 Brissac Loire Aubance
06 28 61 27 09
contact@atelier-aubance.fr

PAYSAGISTE

SCALE

4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
07 84 96 60 99
contact@agence-scale.com

BUREAU D'ÉTUDES VRD
GEOMÈTRE

GEOMETRES-EXPERTS - BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES
JEANNEAU - RIGAUDEAU - SEYDOUX
19 rue de la fontaine - 85000 LA ROCHE-SUR-YON
02 51 24 12 34 - larochesuryon@geometres.xyz

33 avenue de la Tessoualle
BP 31253
49312 CHOLET CEDEX
02 41 65 66 16
cholet@geometresxyz.fr

Photos du secteur

A



B



C



D





MESNARD-LA-BAROTIÈRE (85)
- RUE DES CHAUMES -

LOTISSEMENT «LES PRÉES DU CHÂTEAU»

JUILLET 2025

PA08a

PROGRAMME DES TRAVAUX

MAÎTRE D'OUVRAGE

Commune de Mesnard la Barotière

1, rue de la Mairie
85500 Mesnard la Barotière
02 51 66 02 74
mairie@mesnardlabarotiere.fr

ARCHITECTE - URBANISTE

Atelier de l'Aubance

6 Les Charbottières
49320 Brissac Loire Aubance
06 28 61 27 09
contact@atelier-aubance.fr

PAYSAGISTE

SCALE

4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
07 84 96 60 99
contact@agence-scale.com

BUREAU D'ÉTUDES VRD
GEOMÈTRE

GEOMETRES-EXPERTS - BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES
JEANNEAU - RIGAUDEAU - SEYDOUX
19 rue de la fontaine - 85000 LA ROCHE-SUR-YON
02 51 24 12 34 - larochesuryon@geometres.xyz

33 avenue de la Tessoualle
BP 31253
49312 CHOLET CEDEX
02 41 65 66 16
cholet@geometresxyz.fr

Le lotisseur s'engage à faire réaliser les travaux ci-après conformément aux stipulations du présent programme et aux plans et documents joints :

- plan voirie et profil en travers type,
- plan assainissement,
- plan réseaux souples (BT, téléphone, éclairage public, fibre) et eau potable

Les travaux d'aménagement seront réalisés conformément aux travaux habituellement réalisés dans la commune de MESNARD LA BAROTIERE, en deux phases : l'une provisoire permettant la construction des logements et l'autre définitive à la fin de la construction des logements.

La phase provisoire comprend :
- L'aménagement d'une chaussée provisoire (trottoirs laissés à la cote fond de forme).
- La construction de tous les réseaux et branchements jusqu'aux ouvrages en attente dans chaque parcelle.

La phase définitive comprend :
- L'aménagement complet des trottoirs, bordures, plantations et le revêtement définitif des chaussées.
- La pose des lampadaires (en fonction de l'avancement des constructions).

ARTICLE 1 - VOIRIE

1.01 - Trame

La voirie du lotissement « Les Prées du Chateau » se greffera sur la rue des chaumes.

La voie de l'opération présentera une emprise variable de 3.50 m à 5.50 m, composé d'une voirie de 3.50 m, et / ou d'une zone d'espaces vert de 2.00 m.

Les voies seront traitées en enrobés et en béton

La voirie aux droits de l'espace vert central sera réalisée de manière végétale et perméable et comprenant des bandes de roulement.

Ouvertes à la circulation automobile, le tracé et les dimensions des voies permettent l'accès aux pavillons et la manœuvre des véhicules de déménagement, d'approvisionnement et des services de lutte contre l'incendie.
Des places de stationnements seront créées au sein de l'opération.

Un seul accès par logement sera autorisé et devra tenir compte des contraintes techniques (coffrets, candélabre…) présents sur le lot et la voie publique. Aucun déplacement d'élément technique ne sera autorisé.
Les acquéreurs de lot ou leurs constructeurs devront tout mettre en œuvre pour prendre en compte les éléments techniques existants ou en attente au droit de leur parcelle.
Tout déplacement de coffrets (coffret électrique, regard téléphone, regard d'eau, regard d'assainissement, ...) souhaité par l'acquéreur du lot ou son représentant devra être pris en charge par le requérant. En aucun cas le lotisseur ne sera appelé pour la prise en charge de ces frais

1.02 - Profils

Les profils en travers des voies indiquent les largeurs d'emprise des chaussées.

Les profils en long seront étudiés pour suivre au plus près le terrain naturel et assurer les pentes nécessaires à l'écoulement des eaux de surface et respecter les normes d'accessibilité aux handicapés.

1.03 - Structures

Les structures suivantes sont mises en place sur un fond de forme préalablement réglé et compacté, avec un sol de portance de niveau 2.

- **Chaussée en enrobé**

  Phase provisoire
  - Géotextile
  - Fondation 30 cm de GNT 0/60
  - Assise 10 cm de GNT 0/31.5

  Enduit superficiel bicouche

  Phase définitive
  - Reprofilage avec apport de 10 cm de GNT 0/31.5 + couche d'accrochage
  - Couche de surface en béton bitumineux 0/10 épaisseur 6 cm

- **Chaussée en béton**

  Phase provisoire
  - Géotextile
  - Fondation 30 cm de GNT 0/60
  - Assise 10 cm de GNT 0/31.5

  Enduit superficiel bicouche

  Phase définitive
  - Couche de surface en béton fibré finition taloché épaisseur 20 cm

- **Trottoir Enrobé**

  Phase provisoire
  néant

  Phase définitive
  - Assise 20 cm de GNT 0/315
  - Couche de surface en béton bitumineux 0/6 épaisseur 4 cm

- **Voies vertes en béton**

  Phase provisoire
  - Géotextile
  - Fondation 30 cm de GNT 0/60
  - Assise 10 cm de GNT 0/31.5

  Enduit superficiel bicouche

  Phase définitive
  - Bande de largeur 70 cm en béton fibré finition taloché épaisseur 20 cm
  - Mélange Terre Pierre épaisseur 20 cm

- **Allées piétonnes**

  Phase provisoire
  néant

  Phase définitive
  - Assise 20 cm de GNT 0/315
  - Sablon 0/10 calcaire, épaisseur 10 cm

- **Stationnement enherbé**

  Phase provisoire
  - Géotextile
  - Fondation 30 cm de GNT 0/31.5

  Phase définitive
  - 5 cm de sablon 0/4
  - Dalles béton à engazonner hauteur 11 cm et remplissage en terre végétale

- **Voirie en pavés béton**

  Phase provisoire
  - Géotextile
  - Fondation 30 cm de GNT 0/60
  - Assise 10 cm de GNT 0/31.5

  Enduit superficiel bicouche

  Phase définitive
  - 5 cm de sablon 0/4
  - Pavés béton hauteur 8 cm et joints ciment

- **Bordures**

  Phase définitive
  - Type T2 CS1, P3 et P1 selon le plan voirie, posés sur lit de béton maigre.

ARTICLE 2 - ASSAINISSEMENT

Le tracé des canalisations est porté sur le plan d'assainissement. Leur dimensionnement sera réalisé préalablement à la phase exécution, et traduit dans le dossier de réalisation des ouvrages.

2.01 - Type

L'assainissement de l'opération sera de type séparatif. L'étanchéité et le contrôle des canalisations et ouvrages seront assurés (tests d'étanchéité, inspection TV).

2.02 - Collecteurs

Les eaux usées de l'opération seront dirigées vers le réseau existant situé rue des chaumes.

Les eaux pluviales de ruissellement des voies seront dirigées vers le bassin de rétention enterré situé à proximité du lot 25.

Les ouvrages et canalisations sont calculés conformément aux prescriptions de l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (circulaire n°77-284/INT du 22 juin 1977).

Les canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées seront en PVC SN16 norme NFP 16-352

Les regards de visite, de diamètre 1 000 mm avec échelons seront terminés par un cône avec trappe de recouvrement comportant cadre circulaire et tampon fonte classe D400, norme EN 124 et AFNOR NF. Pour les eaux usées, les regards de visite seront en béton et induit de PP.

2.03 - Branchements

Les branchements de chaque parcelle seront réalisés avec des canalisations PVC CR16; le diamètre sera de 125 mm pour les EU et 160 mm pour les EP

Ils seront raccordés aux collecteurs par l'intermédiaire d'un dispositif étanche (piquage, clips, culotte, boîte...) et terminés par des regards individuels de diamètre 300mm en PVC avec tabouret à passage direct et recouvrement par tampon fonte hydraulique sur la voie publique.

Il n'est pas prévu de branchement EP en attente, hormis pour les lots 1 à 6.

2.05 - Contrôle

Une inspection télévisée des réseaux, attestant du bon état des canalisations, sera réalisée avant les travaux de la phase définitive.

Un test d'étanchéité avec établissement d'un rapport sera réalisé sur l'ensemble des collecteurs et branchements eaux usées.

ARTICLE 3 - ADDUCTION D'EAU

3.01 - Eau Potable

La desserte se fera par une nouvelle conduite de diamètre approprié à partir de la canalisation existante à proximité.

Le réseau d'Adduction d'Eau Potable sera étudié et réalisé par VENDEE EAU au frais du lotisseur.

Les réseaux et branchements feront l'objet d'une réalisation par une entreprise agréée.

Le branchement et le citerneau de chaque parcelle sera réalisé dans le cadre des travaux.

3.02 - Protection incendie

Elle sera assurée par la mise en place d'un poteau d'incendie à proximité du lot n°46 dans l'espace vert et complété par le poteau incendie existant rue des moissons.

ARTICLE 4 - RESEAUX DIVERS

Les différents réseaux décrits sur le plan réseaux souples seront créés en souterrain à partir des réseaux existants à proximité.

Le réseau électrique basse tension, sera étudié et réalisé par le Syndicat départemental d'Energie et d'équipement de la Vendée (SYDEV) au frais du lotisseur (réseau et branchements).

Le réseau génie civil téléphone et fibre optique, ainsi que le réseau éclairage public seront étudiés et réalisés par le SYDEV (réseaux et branchements).

En cas de besoin, l'implantation d'un nouveau transformateur sera étudiée par ENEDIS et le SYDEV dans le cadre du dossier de réalisation.

ARTICLE 5 – ESPACE VERT ET PLANTATION

Les espaces verts et les noues seront plantés d'arbres et arbustes de variétés locales et bocagères, pour préserver l'ambiance paysagère pré-existante. Selon la profondeur des noues, les variétés choisies seront adaptées en fonction de leur taille et de leur résistance en milieu humide. Un paillage en copeaux bois sera mis en pied des sujets, pour garder la fraîcheur et l'humidité, et limiter la pousse des adventices. Une haie bocagère est mise en place le long du nouveau chemin agricole.

ARTICLE 6 - ENTRETIEN

Le lotisseur s'engage à assurer la gestion et l'entretien des aménagements et équipements communs, qu'il a fait réaliser, pendant toute la durée de la construction des logements, et ce jusqu'à leur prise en charge par les services concessionnaires ou leur classement dans le domaine public communal.

ARTICLE 7 – COLLECTE DES DECHETS

Les déchets ménagers seront collectés par la collectivité via les colonnes d'apports volontaires situées rue des moissons.

Les services se réservent le droit de modifier à sa convenance les modalités de collecte des déchets ménagers.

ARTICLE 8 – CLOTURES

Certains linéaires de clôtures seront réalisés par l'aménageur, sur les parcelles privées. Ces clôtures seront de 2 typologies :

- Le long du chemin agricole, au sud du projet : Clôture type grillage à moutons, hauteur 1.20m, doublée d'une haie bocagère composée d'arbres et arbustes. En bleu sur le plan.
- Sur les autres limites des parcelles donnant sur des espaces publics (chemin, espaces verts…) : Clôture ajourée en bois (exemple : de type ganivelle) d'une hauteur fixée à **1,80m**. Elle pourra être accompagnée d'un dispositif végétal (massif ou plantes grimpantes, diversifiés - non monospécifiques -) respectant la palette végétale indiquée en annexe, et prise en charge par l'acquéreur. En rose sur le plan.

Localisation de ces clôtures réalisées par l'aménageur :



MESNARD-LA-BAROTIÈRE (85)
- RUE DES CHAUMES -

LOTISSEMENT «LES PRÉES DU CHÂTEAU»

JUILLET 2025

PA08b

PLAN DES TRAVAUX

MAÎTRE D'OUVRAGE

1, rue de la Mairie
85500 Mesnard la Barotière
02 51 66 02 74
mairie@mesnardlabarotiere.fr

ARCHITECTE - URBANISTE

Atelier de l'Aubance

6 Les Charbottières
49320 Brissac Loire Aubance
06 28 61 27 09
contact@atelier-aubance.fr

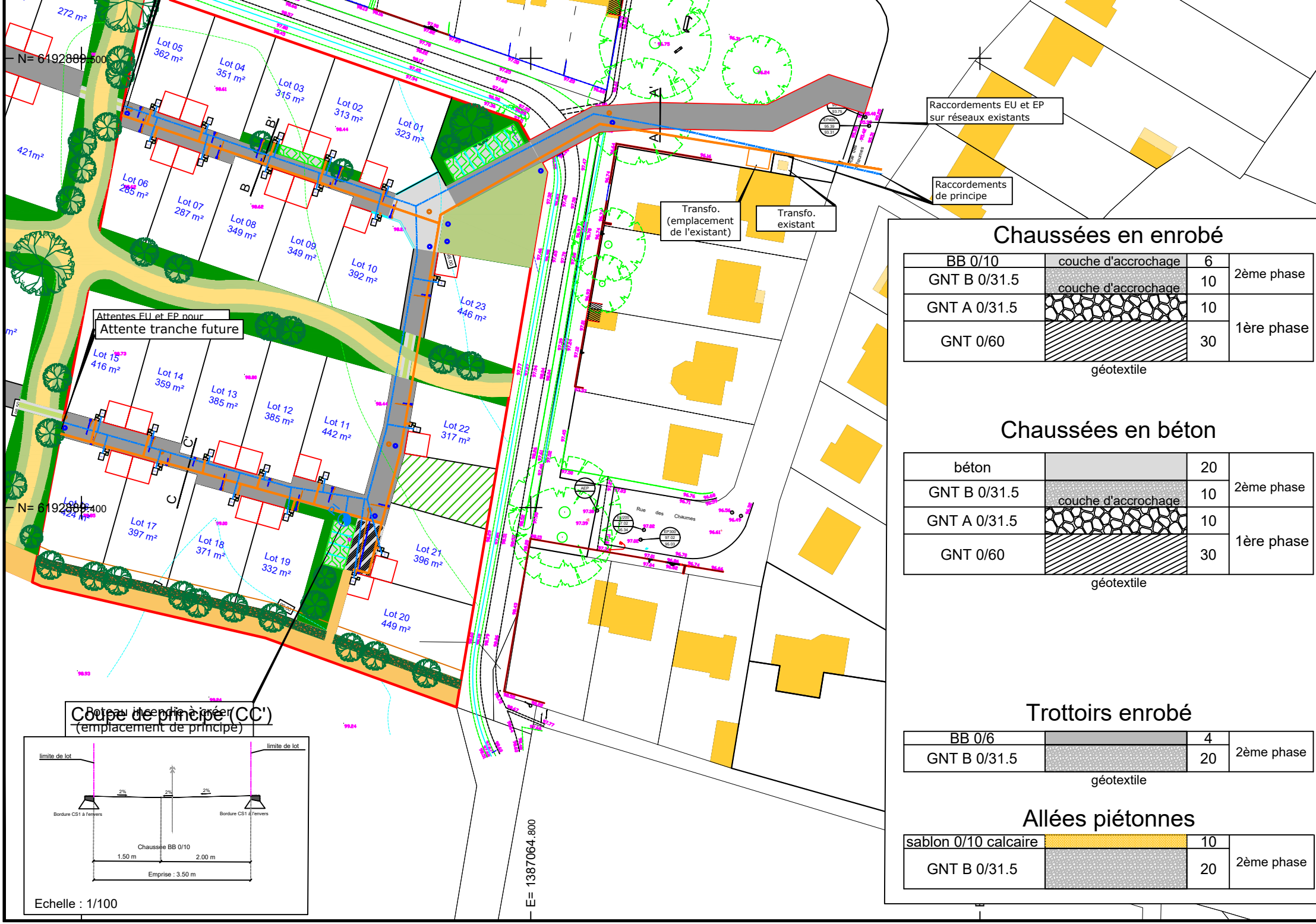
PAYSAGISTE

4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
07 84 96 60 99
contact@agence-scale.com

BUREAU D'ÉTUDES VRD
GEOMÈTRE

GEOMETRES-EXPERTS - BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES
JEANNEAU - RIGAUDEAU - SEYDOUX
19 rue de la fontaine - 85000 LA ROCHE-SUR-YON
02 51 24 12 34 - larochesuryon@geometres.xyz

33 avenue de la Tessoualle
BP 31253
49312 CHOLET CEDEX
02 41 65 66 16
cholet@geometresxyz.fr



Coupe de principe (CC')

Echelle : 1/100

Chaussées en enrobé

BB 0/10	couche d'accrochage	6	2ème phase
GNT B 0/31.5	couche d'accrochage	10	
GNT A 0/31.5		10	1ère phase
GNT 0/60		30	

géotextile

Chaussées en béton

béton		20	2ème phase
GNT B 0/31.5	couche d'accrochage	10	
GNT A 0/31.5		10	1ère phase
GNT 0/60		30	

géotextile

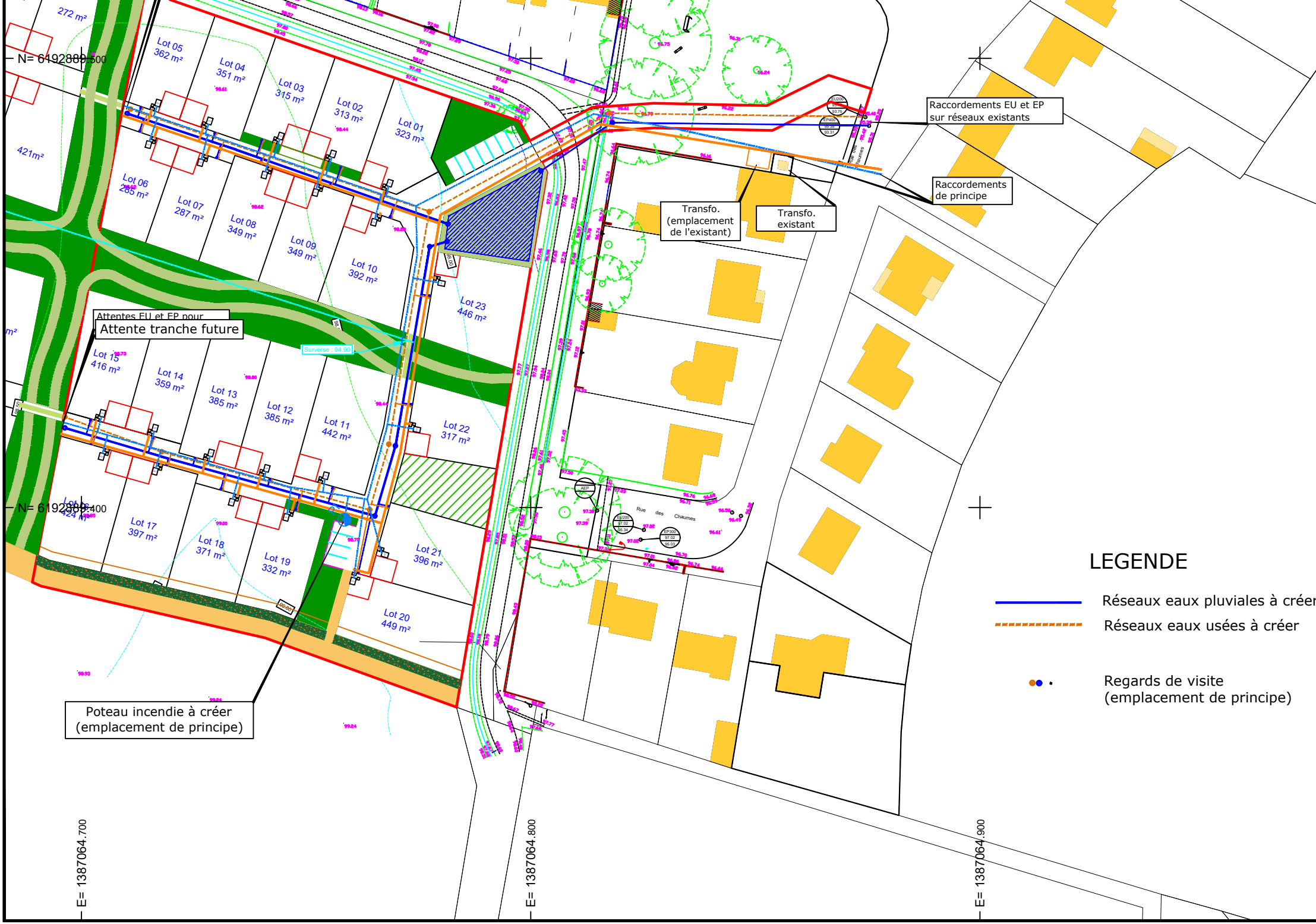
Trottoirs enrobé

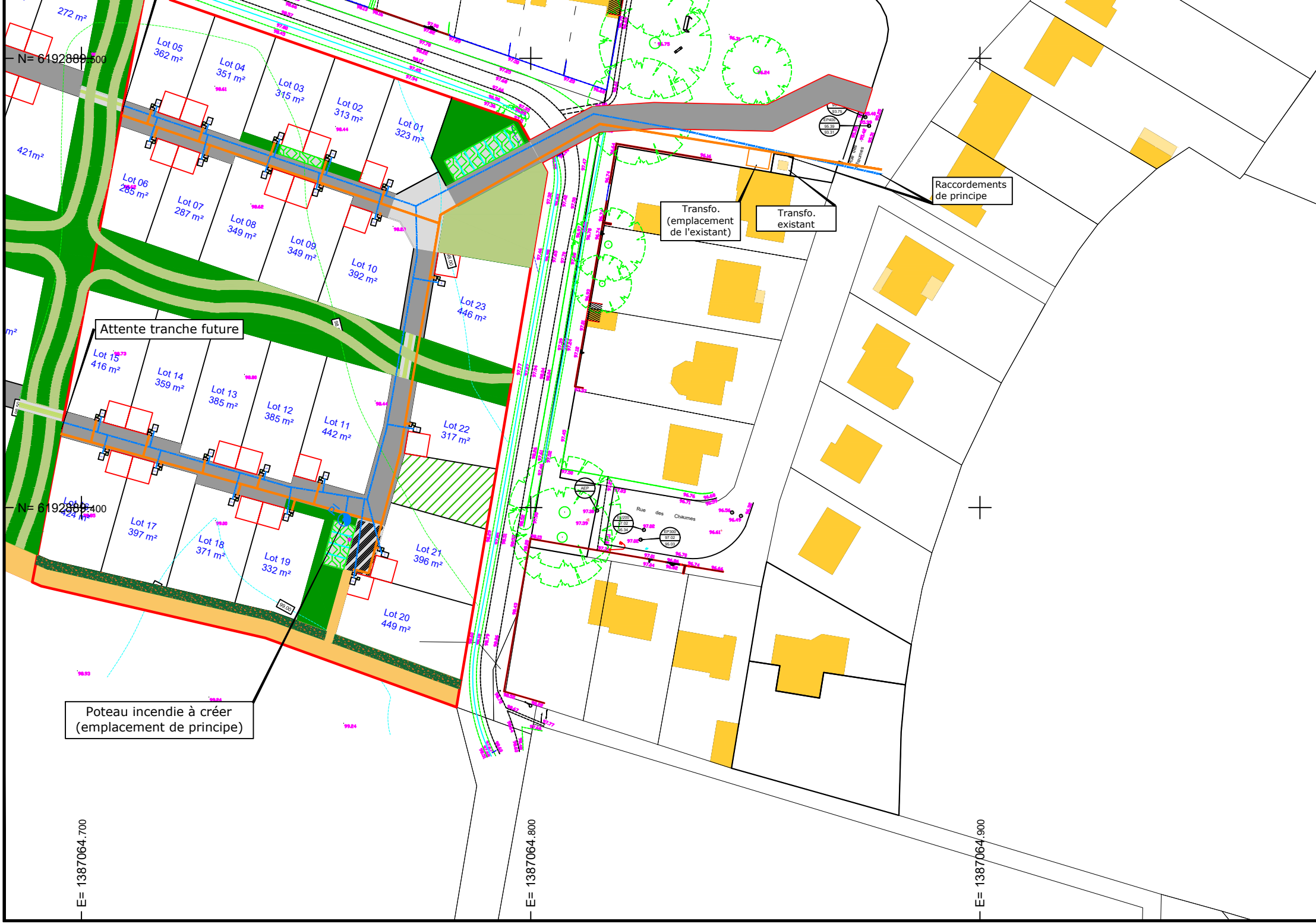
BB 0/6		4	2ème phase
GNT B 0/31.5		20	

géotextile

Allées piétonnes

sablon 0/10 calcaire		10	2ème phase
GNT B 0/31.5		20	


N= 6192889.500
N= 6192889.400
E= 1387064.700
E= 1387064.800
E= 1387064.900
Lot 01 323 m²
Lot 02 313 m²
Lot 03 315 m²
Lot 04 351 m²
Lot 05 362 m²
Lot 06 285 m²
Lot 07 287 m²
Lot 08 349 m²
Lot 09 349 m²
Lot 10 392 m²
Lot 11 442 m²
Lot 12 385 m²
Lot 13 385 m²
Lot 14 359 m²
Lot 15 416 m²
Lot 17 397 m²
Lot 18 371 m²
Lot 19 332 m²
Lot 20 449 m²
Lot 21 396 m²
Lot 22 317 m²
Lot 23 446 m²
Attente tranche future
Raccordements EU et EP sur réseaux existants
Raccordements de principe
Transfo. (emplacement de l'existant)
Transfo. existant
Poteau incendie à créer (emplacement de principe)
Rue des Chaumes
LEGENDE
Réseaux eaux pluviales à créer
Réseaux eaux usées à créer
Regards de visite (emplacement de principe)


N= 6192880.500
N= 6192880.400
E= 1387064.700
E= 1387064.800
E= 1387064.900
Lot 01 323 m²
Lot 02 313 m²
Lot 03 315 m²
Lot 04 351 m²
Lot 05 362 m²
Lot 06 285 m²
Lot 07 287 m²
Lot 08 349 m²
Lot 09 349 m²
Lot 10 392 m²
Lot 11 442 m²
Lot 12 385 m²
Lot 13 385 m²
Lot 14 359 m²
Lot 15 416 m²
Lot 17 397 m²
Lot 18 371 m²
Lot 19 332 m²
Lot 20 449 m²
Lot 21 396 m²
Lot 22 317 m²
Lot 23 446 m²
Attente tranche future
Poteau incendie à créer (emplacement de principe)
Transfo. (emplacement de l'existant)
Transfo. existant
Raccordements de principe
Rue des Chaumes

MESNARD-LA-BAROTIÈRE (85)
- RUE DES CHAUMES -

LOTISSEMENT «LES PRÉES DU CHÂTEAU»

JUILLET 2025

PA09

HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION

MAÎTRE D'OUVRAGE

Commune de Mesnard la Barotière

1, rue de la Mairie
85500 Mesnard la Barotière
02 51 66 02 74
mairie@mesnardlabarotiere.fr

ARCHITECTE - URBANISTE

Atelier de l'Aubance

6 Les Charbottières
49320 Brissac Loire Aubance
06 28 61 27 09
contact@atelier-aubance.fr

PAYSAGISTE

SCALE

4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
07 84 96 60 99
contact@agence-scale.com

BUREAU D'ÉTUDES VRD
GEOMÈTRE

GEOMETRES-EXPERTS - BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES
JEANNEAU - RIGAUDEAU - SEYDOUX
19 rue de la fontaine - 85000 LA ROCHE-SUR-YON
02 51 24 12 34 - larochesuryon@geometres.xyz

33 avenue de la Tessoualle
BP 31253
49312 CHOLET CEDEX
02 41 65 66 16
cholet@geometresxyz.fr

LOTISSEMENT «LES PRÉES DU CHÂTEAU»

PLAN DE COMPOSITION - 11.07.2025

Echelle 1.1000



MESNARD-LA-BAROTIÈRE (85)
- RUE DES CHAUMES -

LOTISSEMENT «LES PRÉES DU CHÂTEAU»

JUILLET 2025

PA10a

RÉGLEMENT ÉCRIT

MAÎTRE D'OUVRAGE

Commune de Mesnard la Barotière

1, rue de la Mairie
85500 Mesnard la Barotière
02 51 66 02 74
mairie@mesnardlabarotiere.fr

ARCHITECTE - URBANISTE

Atelier de l'Aubance

6 Les Charbottières
49320 Brissac Loire Aubance
06 28 61 27 09
contact@atelier-aubance.fr

PAYSAGISTE

SCALE

4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
07 84 96 60 99
contact@agence-scale.com

BUREAU D'ÉTUDES VRD
GEOMÈTRE

GEOMETRES-EXPERTS - BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES
JEANNEAU - RIGAUDEAU - SEYDOUX
19 rue de la fontaine - 85000 LA ROCHE-SUR-YON
02 51 24 12 34 - larochesuryon@geometres.xyz

33 avenue de la Tessoualle
BP 31253
49312 CHOLET CEDEX
02 41 65 66 16
cholet@geometresxyz.fr

Sommaire

Préambule p 3

Définition p 4

Section 1 :
destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

- 1. Destinations et sous-destinations autorisées p 4
- 2. Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous-destinations susvisées p 4
- 3. Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous-destinations susvisées p 4

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 4. Règles volumétriques et d'implantation p 5
- 5. Qualité urbaine, architecturale et environnementale p 6
- 6. Obligations de réalisation d'aires de stationnement p.7
- 7. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions p.8

Section 3 : équipements et réseaux

- 8. Eux pluviales p.8
- 9. Ordures ménagères p.8

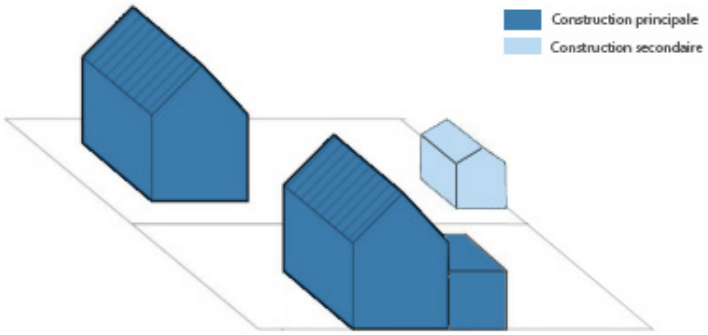
Préambule

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement «Les Prées du Château» situé sur la commune de Mesnard-la-Barotière, parcelles OA n° 1124, 1648 et 1647 tel que le périmètre est défini sur le plan de composition PA4 du présent dossier de demande de permis d'aménager.

Le présent règlement, en application des textes en vigueur, précise les règles et servitudes d'intérêt générales imposées sur l'opération « Les Prées du Château », conformément aux prescriptions applicables à la zone 1AU du PLUiH en vigueur. Il est précisé et complété par les dispositions spécifiques du présent document. Il apporte, là où cela est nécessaire, les compléments et précisions propres au lotissement.

Définition

Construction principale : ensemble bâti réuni au sein d'une même emprise au sol.



1 Section 1 : destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

1. Destinations et sous-destinations autorisées

Pas de dispositions spécifiques en sus du PLUi en vigueur.

2. Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous-destinations susvisées

Pas de dispositions spécifiques en sus du PLUi en vigueur.

3. Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous-destinations susvisées

Pas de dispositions spécifiques en sus du PLUi en vigueur.

2 Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4. Règles volumétriques et d'implantation

4.1 Hauteur

En sus du PLUiH en vigueur, pour tous les bâtiments annexes (non accolés à la construction principale) implantés en dehors de la bande principale (définie sur le règlement graphique), la hauteur maximale autorisée à l'égout est de 3,50m.

4.2 Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques existantes ou à créer

Pour les dispositions spécifiques développées ci-dessous, se référer au règlement graphique.

- **Implantation par rapport aux voies :**

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour **les lots 1 et 10** :
Implantation de la construction principale en limite de voie suivant la ligne d'accroche imposée au règlement graphique, pour au moins 50% de linéaire de la façade construite.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour **les lots 2 à 5, 11 à 15 et 21 à 23** :
Implantation de la construction principale entre 2 et 5 m de recul par rapport à la voie.
Pour le lot 11 situé à l'angle de deux voies, les dispositions ci-dessus s'appliquent sur la limite où est imposé l'accès automobile.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour **les lots 6 à 9 et 16 à 19** :
Implantation de la construction principale en limite de voie ou à 2m de recul, pour moins 50% du linéaire de façade de la construction.

Pas de dispositions spécifiques pour le lot 20, en sus du PLUiH en vigueur.

- **Implantation par rapport aux autres limites d'emprises publiques (liaison douce, espaces verts) et limites séparatives:**

Au sein de la bande principale* définie au réglementa graphique, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait, sans que ce retrait puisse être inférieur à 2,00 m.

Au delà de la bande principale*, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures (L= H/2) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3,00 m. A l'exception des cabanons de jardins qui peuvent être implantés en limite.

2 Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

5.1 Toiture

En sus du PLUiH en vigueur, des dispositions spécifiques viennent s'ajouter :

- **Cas d'une construction d'expression traditionnelle**

Les projets d'expression architecturale traditionnelle présenteront une couverture en tuiles demi rondes dans les tonalités des tuiles vendéennes rouges orangées. La toiture sera obligatoirement à double pans en respectant une pente de 35%.

- **Cas d'une construction d'expression contemporaine**

D'autres types de toiture sont autorisées dans le cas d'un recours à une architecture contemporaine (zinc, Bac acier, toit terrasse, toit végétalisé, etc).
Les toitures devront alors s'inscrire en harmonie avec la construction.
Le recours à des tuiles noires n'est pas privilégié mais reste toutefois autorisé sous réserve qu'il s'agisse uniquement de tuiles plates.

5.2 Façade

Les mûrs pignon sur rue sont autorisés. Ils devront obligatoirement comporter des ouvertures (les murs pignon aveugles sur rue sont interdits). Les murs pignons aveugles sur espaces verts sont à éviter.

Les constructions à bardage en bois sont autorisées. Les lames verticales devront être privilégiées.

Les revêtements composites imitation bois sont autorisés.

L'usage du PVC est interdit pour les descentes d'eaux pluviales ainsi que pour les bardages.

5.3 Cabanons de jardin

Les éventuels cabanons de jardin devront être pensés de manière à assurer leur intégration paysagère en lien avec les espaces verts publics. Ils devront impérativement être en bois.

5.4 Clôtures

Les clôtures maçonnées sont interdites pour l'ensemble des lots. Des fondations maçonnées sans élévation pourront être admises; en cas de besoin de soutènement, une vue correspondante à la différence d'altimétrie pourra être admise.

Pour tous les lots, les clôtures devront respecter les principes mentionnés sur le document graphique ci-après :



Clôture à la charge de l'aménageur.
Grillage à mouton, doublé d'une haie
Hauteur 1,20 m.

Clôture à la charge de l'aménageur.
Clôture bois type ganivelle.
Hauteur 1,80 m.

A la charge de l'acquéreur : doublage haie à l'intérieur de la parcelle.

Clôture à la charge de l'acquéreur.
Clôture bois lames ajourées verticales.
Hauteur 1,20 m.

Clôture à la charge de l'acquéreur.
Clôture bois lames ajourées verticales.
Hauteur 1,80 m.

Clôture à la charge de l'acquéreur.
Clôture bois lames ajourées verticales.
Hauteur 1,80 m.

6. OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En sus du PLUiH en vigueur, les espaces de stationnement devront être prévus en limite de parcelle sur la voie ouverte à la circulation automobile, suivant les emplacements imposés sur le règlement graphique.

Pour l'ensemble des lots, le stationnement sera réalisé soit :
- côte à côte, au sein d'une surface minimale de 5mx5m,
- en enfilade, au sein d'une surface minimale de 3mx10m

Les aires de stationnement devront être traitées avec un revêtement semi-perméable (exemple : pavé engazonné, bande roulante, mélange terre pierre, etc.).

Les espaces dédiés au stationnement obligatoire devront rester non clos mais pourrons accueillir un carport.

Si garage il y a, celui-ci devra s'implanter dans le prolongement des places de stationnement.

2 Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

7. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toutes les plantations en limites de parcelle devront être composées de plusieurs espèces. Les massifs et plantes grimpantes monospécifiques sont donc proscrits.

Le choix des essences végétales devra s'appuyer sur la palette végétale recommandée en annexe du présent règlement; l'usage des essences listées ci-dessous est interdit :

- les résineux suivants:
  - → famille des Cupressus: les thuyas, les cyprès.
  - → famille des Pinacées: picea, epicea, abies.
- les Lauriers-palme
  - → tous les types de bambous.
  - → tous les types de saules pleureurs (famille des Saliacées)
- les espèces classées comme envahissantes:
  - → Faux vernis du Japon (Ailanthe)
  - → Arbre aux papillons (Buddleja)
  - → Renouée du Japon (Fallopia japonica)
  - → Robinier (Robinia pseudoacacia)

3 Section 3 : équipements et réseaux

8. Eux pluviales

Le réseau EP est collectif et réalisé sur l'ensemble des voies afin de desservir l'ensemble des lots. Les eaux pluviales seront dirigées gravitairement vers un bassin d'infiltration enterré sur en entrée d'opération.

9. Ordures ménagères

La gestion des ordures ménagères se fera selon un principe de point d'apport volontaire (PAV). Les résidents du nouveau quartier déposerons leurs déchets dans les PAV existants, localisés en entrée d'opération, au carrefour de la rue des chaumes et de la rue des moissons.

MESNARD-LA-BAROTIÈRE (85)
- RUE DES CHAUMES -

LOTISSEMENT «LES PRÉES DU CHÂTEAU»

JUILLET 2025

PA10b

RÉGLEMENT GRAPHIQUE

MAÎTRE D'OUVRAGE

1, rue de la Mairie
85500 Mesnard la Barotière
02 51 66 02 74
mairie@mesnardlabarotiere.fr

ARCHITECTE - URBANISTE

6 Les Charbottières
49320 Brissac Loire Aubance
06 28 61 27 09
contact@atelier-aubance.fr

PAYSAGISTE

4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
07 84 96 60 99
contact@agence-scale.com

BUREAU D'ÉTUDES VRD
GEOMÈTRE

33 avenue de la Tessoualle
BP 31253
49312 CHOLET CEDEX
02 41 65 66 16
cholet@geometresxyz.fr



Accès imposé

Implantation de la construction principale en limite de voie pour au moins 50% de linéaire de la façade construite.

Implantation de la construction principale en limite de voie ou à 2m de recul, pour moins 50% du linéaire de façade de la construction.

Implantation de la construction principale entre 2 et 5 m de recul par rapport à la voie.

Bande principale

Au sein de la bande principale* définie au réglementa graphique, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait, sans que ce retrait puisse être inférieur à 2,00 m.

Au delà de la bande principale*, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures (L= H/2) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3,00 m. A l'exception des cabanons de jardins qui peuvent être implantés en limite.