

**PA.10**

DOSSIER DE DEMANDE  
DE PERMIS D'AMENAGER

Lotissement en 9 lots  
« **La Marinière** »

COMMUNE DES SABLES D'OLONNE  
Département de la VENDEE

**REGLEMENT**

Lotissement réalisé par :



Sommaire :

- 1 – Dispositions Générales
- 2 – Mode d'Occupation et d'Utilisation des Sols
- 3 – Dispositions complémentaires
- 4 – Servitudes d'intérêt général
- 5 – Servitudes particulières

Annexe 1 : Tableau récapitulatif des Surfaces caractéristiques des lots  
Annexe 2 : Extrait du règlement de la zone UB du PLU  
Annexe 3 : Extrait du Plan Vert de la commune

Février 2020 – maj 06/05/2020



**SELARL GARCIA-THOUZEAU**  
**Alain GARCIA Géomètre-Expert**  
Bureau principal : 11 Boulevard Arago  
85100 LES SABLES D'OLONNE  
02 51 95 11 01



**Architecte DPLG:**  
**ADI Concept - Sébastien BLANDIN-BOISSEAU**  
1691 Avenue de l'Atlantique  
85440 Talmont-Saint-Hilaire

## 1 – DISPOSITIONS GENERALES

### 1.1 – Objet du règlement:

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « **La Marinière** » en 9 lots

situé :

- commune des SABLES D'OLONNE,
- Rue Paul Poiroux – « Les Bossis »
- sur un terrain cadastré Section 166BE n°1,
- pour une superficie cadastrale totale de **35a41ca**.
- pour une superficie d'arpentage de **3504m<sup>2</sup>**, tel que le périmètre est défini, suivant l'état des lieux sur le Plan de l'Etat Actuel n°PA.3 et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Le bornage périmétrique a été effectué le 08/01/2020.

De légères modifications pourront être apportées, notamment aux surfaces des lots.

Les numéros de cadastre précités seront annulés et remplacés par une nouvelle numérotation des services du Cadastre, après établissement du Document d'Arpentage intervenant après l'autorisation de lotir.

### 1.2 – Division du terrain :

Les lots numérotés de 1 à 9 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation, et seront destinés à la construction d'un seul logement par lot et ses annexes éventuelles.

Le lot 1 a vocation de recevoir un logement social.

Plusieurs lots peuvent être réunis. Le nombre de logements possibles sera alors égal au nombre de lots réunis. Les règles qui concernent les limites séparatives, à l'intérieur de cette réunion, ne seront pas applicables.

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

|                           |      |                           |
|---------------------------|------|---------------------------|
| * Cession au DP :         | 21   | m <sup>2</sup>            |
| * Voirie :                | 619  | m <sup>2</sup>            |
| * Espaces verts :         | 350  | m <sup>2</sup>            |
| * L.1 (Logement social) : | 129  | m <sup>2</sup>            |
| * L.2 à 9 :               | 2385 | m <sup>2</sup>            |
| <b>Total :</b>            |      | <b>3504 m<sup>2</sup></b> |

## **2 – MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS :**

Au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en dernier lieu le 11/12/2018 (Modif n°4-10), le terrain est situé en zone UB.

Aussi, en sus du droit des tiers et du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Sables d'Olonne (quartier d'Olonne), à savoir les articles UB.1 à UB.13 du règlement de la zone UB applicables aux lots 1 à 3 conformément à l'extrait ci-annexé (Annexe 2), sont applicables les dispositions particulières suivantes :

### **2.1– Accès: (complément à l'article UB.3) :**

Les zones d'accès aux lots interdites, pour les piétons et les véhicules, sont précisées sur le Plan de Composition n°PA.4.

Il est rappelé les points suivants :

- Pour les lots 1-7-8-9, les zones d'accès aux lots sont imposées (voir plan PA.4)
- Pour les autres lots, les zones d'accès seront à définir, sur la façade du lot, lors du projet de construction.
- Contraintes diverses d'accès : les propriétaires devront tenir compte des contraintes imposées par la mise en place par le lotisseur des branchements EU, EP, regard d'Eau Potable ou Telecom, coffret ENEDIS dont l'emplacement est indiqué sur le Plan de Voirie et Réseaux Divers (n°PA.8-2) et sur les plans de vente des lots.

### **2.2 - Gestion des eaux pluviales (complément à l'article UB.4):**

- a) Les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique ou l'espace collectif.  
Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Pluviales pour chaque lot, jusqu'à 1m à l'intérieur du lot, ainsi qu'un tabouret à passage direct sur la voirie commune à créer.  
Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder.  
Les permis de construire devront mentionner la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements) et le schéma de raccordement.
- b) Les propriétaires des lots devront effectuer le nettoyage annuel (curage, évacuer des dépôts) de leur regard de branchement d'eaux pluviales, afin d'assurer son bon fonctionnement.

### **2.3– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (complément à l'article UB.6):**

- cf. PLU (Article UB 6)
- cf. Plan de Composition PA.4 ou Plan de Vente de lot

### **2.4– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (complément à l'article UB.7):**

- cf. PLU (Article UB 7)
- cf. Plan de Composition PA.4 ou Plan de Vente de lot

### **2.5– Aspect des constructions (complément à l'article UB.11):**

- cf. PLU (Article UB 11)
- Les constructions devront être d'architecture traditionnelle.

### **2.6– Stationnement (complément à l'article UB.12):**

- cf. PLU (Article UB 12)

- Les zones de stationnement à privilégier sont indiquées sur le plan de Composition (positions et dimensions minimum 2.80m\*5m).  
En fonction du projet de construction, et en cas d'absence de garage, il conviendra de prévoir deux places de parking privatif extérieures.
- Les positions des emplacements de stationnement sont fixes pour les lots 1-7-8-9.

### **2.7 – Réalisation d'espaces libres et plantations (complément à l'article UB.13):**

- a) Surfaces de pleine-terre  
La surface de pleine terre à conserver pour chaque lot est de 30%.  
Celles-ci figurent dans le tableau joint en annexe 1.
- b) La végétation

Pour la réalisation des plantations, chaque propriétaire veillera à s'inspirer des préconisations établies dans le Plan Vert de la Commune joint au présent Règlement en Annexe 3 (Charte paysagère du marais de transition fermé).

Les plantations seront implantées aux distances réglementaires précisées au plan Local d'Urbanisme, ou à défaut dans le code civil.

Il est défendu de planter des végétaux interdits dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien *cf. liste de mise à jour INRA Angers.*

### **2.8 – Surface de Plancher :**

Le tableau ci-après sous dénomination « ANNEXE 1 » donne la superficie et la Surface Maximale de Plancher de chaque lot.

### **2.9- Gestion des ordures ménagères :**

Les conteneurs seront déposés, les jours de collecte, en bordure de la Rue Paul Poiroux.  
Le camion de répurgation ne pénétrera pas sur la voie 1 du lotissement.  
Ils devront être obligatoirement rentrés après chaque tournée.

## **3 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES :**

### **3.1 – Création de l'Association Syndicale Libre :**

Les voies, les espaces verts, les réseaux du lotissement sont destinés à être cédés à l'Association Syndicale.

Le lotisseur s'engage, conformément aux articles R442-7 et R442-8 du code de l'urbanisme, à créer une Association Syndicale à laquelle les espaces communs et équipements propres au lotissement seront cédés une fois achevés.

Ces équipements pourront ultérieurement être cédés au Domaine Public.

En attendant, la voirie demeurera affectée à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celle-ci et des réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale.

Ces équipements pourront faire l'objet d'une cession gratuite à la Commune et la Communauté de Communes.

### **3.2 – Taxes :**

Les acquéreurs seront assujettis notamment aux taxes applicables dans la commune à la date de la création du lotissement :

- 1) Taxe d'Aménagement (TA)
- 2) Participation pour Assainissement Collectif (PAC)

En cas de modification des taux de ces taxes ou en cas de création de taxes nouvelles, les acquéreurs des lots seront tenus de s'y soumettre.

### **3.3 - Adhésion aux présentes :**

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot déterminé ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur du lot.

### **3.4 – Dispositions afférentes aux applications des règles posées par le règlement :**

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou désuétude, par une décision des parties privées fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente.

Au-delà de la période de 10 ans d'application du Règlement.

## **4 – SERVITUDES D'INTERET GENERAL :**

Il sera placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc).  
Les propriétaires ou ayant –droits doivent souffrir, sans indemnité, l'apposition ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toute modification de ces ouvrages est à la charge des demandeurs.

## **5 – SERVITUDES PARTICULIERES :**

Sans objet.

ANNEXE 1

**Tableau récapitulatif  
des surfaces caractéristiques des lots**

**Lotissement "La Marinière"**

9 lots

**LES SABLES D'OLONNE**

| n°lot          | superficie  | S. de pleine terre (*) | Surface Maxi de Plancher (**) | Affectation    |
|----------------|-------------|------------------------|-------------------------------|----------------|
| 1              | 129         | 39                     | 249                           | habitat social |
| 2              | 287         | 86                     | 249                           | habitation     |
| 3              | 308         | 92                     | 249                           | habitation     |
| 4              | 333         | 100                    | 249                           | habitation     |
| 5              | 270         | 81                     | 249                           | habitation     |
| 6              | 271         | 81                     | 249                           | habitation     |
| 7              | 287         | 86                     | 249                           | habitation     |
| 8              | 365         | 110                    | 249                           | habitation     |
| 9              | 264         | 79                     | 249                           | habitation     |
| Total cessible | <b>2514</b> | 754                    | 2241                          |                |
| Cession au DP  | 21          |                        |                               |                |
| Espaces verts  | 350         |                        |                               |                |
| Voirie         | 619         |                        |                               |                |
| Total général  | <b>3504</b> | <b>754</b>             |                               |                |

(\*) Surface minimum de pleine terre à conserver  
30% de la surface du lot

(\*\*) Surface Maximale de Plancher  
Limitation pour conformité défense incendie

ANNEXE 2

EXTRAIT DU REGLEMENT  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DES SABLES D'OLONNE  
(quartier d'Olonne sur Mer)

Zone UB

Modification n°4-10 du 11/12/2018

Applicable aux lots  
1 à 9

du

***Lotissement « La Marinière »***



# Département de la Vendée

## Commune d'Olonne sur Mer



### Plan Local d'Urbanisme

### Révisions allégées 4-9 & 4-10

### Dossier d'Approbation

### Règlement littéral

| PLU                            | Prescrit               | Arrêté                 | Approuvé                  |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
| Elaboration                    | 19 janvier 2004        | 29 juin 2010           | 19 Avril 2011             |
| Modification 4-1               |                        |                        | 27 février 2012           |
| Révision simplifiée 4-2        |                        |                        | 7 mai 2012                |
| Modification 4-3               |                        |                        | 25 février 2013           |
| Modification simplifiée 4-4    |                        |                        | 15 juillet 2013           |
| Modification n°4-5             |                        |                        | 26 janvier et 21 mai 2015 |
| Modification n°4-6             |                        |                        | 27 juin 2016              |
| Modification n°4-7             | 25 juillet 2016        | /                      | 06 février 2017           |
| Modification 4-8               | 15 mai 2017            | /                      | 2 juillet 2018            |
| <b>Révision allégée n°4-9</b>  | <b>02 octobre 2017</b> | <b>26 février 2018</b> | <b>11 décembre 2018</b>   |
| <b>Révision allégée n°4-10</b> | <b>02 octobre 2017</b> | <b>26 février 2018</b> | <b>11 décembre 2018</b>   |

## **ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit de l'extension du centre-ville ancien d'Olonne-sur-Mer qui s'est développée sous forme principalement pavillonnaire. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir, outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique de quartier s'ils peuvent être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants.

La zone UB se caractérise par un tissu pavillonnaire dont la densité et la morphologie ont vocation à évoluer. Elle comprend également quelques immeubles collectifs abritant en majorité des logements sociaux.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du PADD et des orientations d'aménagement.

Elle comporte un secteur UBa correspondant au périmètre d'approche du centre historique dans lequel les toitures doivent demeurer traditionnelles et un secteur UBn correspondant au périmètre de la ZAC de Belle-Notue dans lequel les hauteurs et les gabarits sont plus importants. Un secteur UBn0 délimite l'îlot affecté à une résidence seniors où les dispositions réglementaires sont assouplies.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

• Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;

Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et incompatibles avec la proximité de l'habitat ;

- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs et assimilés, ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes ( à l'exclusion des autocaravanes) quelle qu'en soit la durée sauf dans les bâtiments et remises et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale ou secondaire de l'utilisateur
- Les parcs d'attraction et de loisirs ;
- Les dépôts de quelque nature qu'ils soient (ferrailles, déchets, véhicules) ;

Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées à l'article UB 2 ;

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires de stationnement (de tous types de véhicules hors poids-lourds) et les constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ainsi que l'extension des établissements existants sous réserve de l'application des articles **R 111-2** (prise en compte de la salubrité et de la sécurité publique) et **R 111-26** (prise en compte de l'environnement) du Code de l'urbanisme **à l'exception du secteur UBn** ;
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de transport et de distribution d'énergie, pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement de zone, sous réserve de respecter au moins les emprises et volumes initiaux et sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles ;

• Les affouillements et exhaussements des sols, indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ; toutefois, cette disposition ne s'applique pas au secteur UBn.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

#### **3.1. Accès :**

**Il peut être imposé un seul accès véhicule pour chaque propriété, notamment en présence de piste cyclable.**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ; les voies d'accès devront donc avoir au moins **3 m** d'emprise lorsqu'elles desservent 1 seule habitation et au moins **4 m** de largeur d'emprise lorsqu'elles desservent plus d'une habitation.

Une réduction ponctuelle de la largeur de l'accès pourra être admise dans la limite de 1m sur une longueur réduite notamment en cas de division d'un terrain comportant une construction implantée selon le schéma **n°1 ci-dessous. Ces dimensions s'entendent en largeur disponible pour la circulation des véhicules.**

Toute division en profondeur d'une propriété bâtie ou non devra conduire à mutualiser l'accès à la voie publique selon le schéma ci-dessous n°2.

Dans le cas d'une division de propriété longitudinale à la voirie, les accès seront jumelés 2 à 2.

Schéma n°1 : cas d'un logement à desservir en second rideau

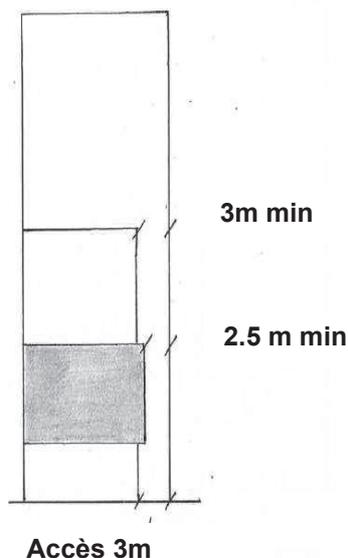
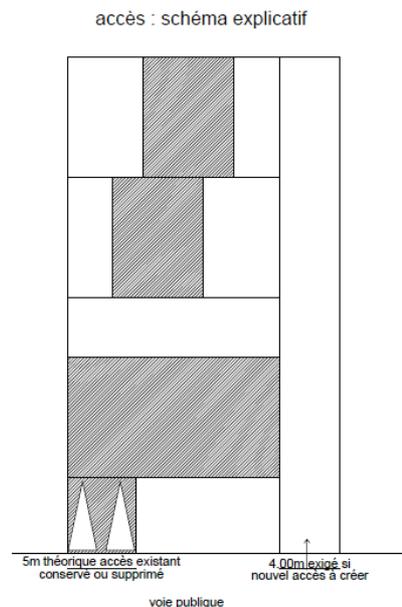


Schéma n°2 : cas de plusieurs logements à desservir en second rideau



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages individuels et les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### 3.2. Voirie

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, de permis d'aménager, etc, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des revêtements perméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement devront être employés sauf impossibilité technique.

### 3.3. Allées piétonnes- Liaisons douces

Les allées piétonnes et/ou cyclables doivent avoir une largeur suffisante (au moins 3 m) pour permettre un entretien mécanique aisé, sauf impossibilité technique. Toutefois, dans le secteur UBn, des emprises de largeur inférieure seront admises sur des longueurs limitées.

## ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

## 4.2. Assainissement

### 4.2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif conforme aux règles sanitaires en vigueur et selon le cas, après un pré-traitement.

### 4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit permettre l'écoulement des eaux pluviales. La mise en oeuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Cependant, il est recommandé sur la parcelle de favoriser la récupération et le traitement des eaux pluviales, par des dispositifs adaptés (puisards, citernes de récupération...), en vue d'un usage privatif ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique après déclaration en mairie, conformément à l'article 164 de la loi ENE du 12 juillet 2010.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration ...). Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

En outre, dans le secteur UBn, des dispositions spécifiques de gestion alternative des eaux pluviales s'inscrivent dans le paysage urbain . Ces aménagements induisent la rétention à la parcelle avec stockage et infiltration de totalité des eaux pluviales tombées sur la parcelle jusqu'à une pluie d'occurrence décennale pour les constructions individuelles. Dans ce cas, les eaux devront être infiltrées dans un délai maximal de 24 h. Au-delà de la pluie d'occurrence décennale, un rejet en surface sur le domaine public sera autorisé.

Pour toute opération de construction ou d'imperméabilisation des sols, un ou des dispositifs de rétention devront être prévus dont la capacité sera calculée par rapport à l'opération et à la configuration des lieux, le débit de rejet au réseau public étant limité à **7 l/s** de superficie aménagée à concurrence d'1 ha de surface aménagée si le projet se situe hors du bassin versant du ruisseau de la

Maissonnette. Dans ce bassin versant, le débit de rejet est limité à **3 l/s.ha**. Au-delà d'1 ha, le débit devra respecter les dispositions du SDAGE en vigueur.( article 7 des Dispositions générales)

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte après tamponnement

#### **4.3.3. Electricité – Téléphone - Télédistribution :**

Les réseaux et les branchements doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique justifiée  
Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume des constructions projetées sauf impossibilité justifiée.

#### **4.3.4 Déchets :**

Toute opération devra prévoir les lieux de stockage et de présentation à la collecte sélective des déchets ; les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier et à leur valorisation conforme au plan départemental...

Pour les constructions individuelles, une installation de composteur est exigée afin de respecter les dispositions de l'article 194-VII de la loi ENE.

Dans les opérations comportant plusieurs logements, un compostage collectif peut être admis dans les espaces communs.

## **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune règle particulière n'est prescrite. Toutefois, la configuration des terrains issus de détachements d'une plus grande propriété devra permettre d'assurer le respect des normes de stationnement hors voirie.

## **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 Principe** : Les constructions respecteront les dispositions générales relatives aux marges de recul liées aux voies départementales.

6.1.1 : Les constructions s'implanteront partiellement ou totalement dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes. A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 5 m à compter de l'alignement ou limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas d'annexes affectées au stationnement des véhicules leur implantation devra être réalisée en retrait de 5 m de la voie publique de desserte.

6.1.2 : Dans le cadre d'opération d'ensemble, les constructions s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise des voies ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de ceux-ci.

Dans le secteur UBn, les constructions individuelles s'implanteront avec un retrait compris entre 0 et 15 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UBn0.

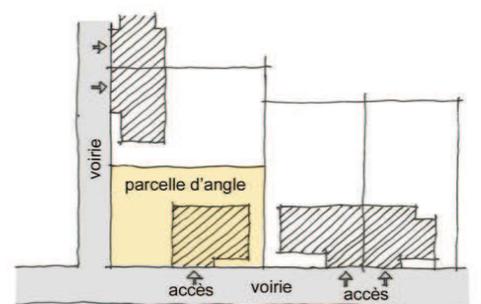
6.1.3 Dans les sections des avenues du Général de Gaulle et F. Mitterrand, comprises entre le boulevard du Vendée Globe et la limite de la commune avec les Sables d'Olonne, les constructions s'implanteront librement dans une bande comprise entre 0 et 3.50 m depuis l'alignement de la voie.

## 6.2 Dispositions alternatives aux dispositions ci-dessus :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

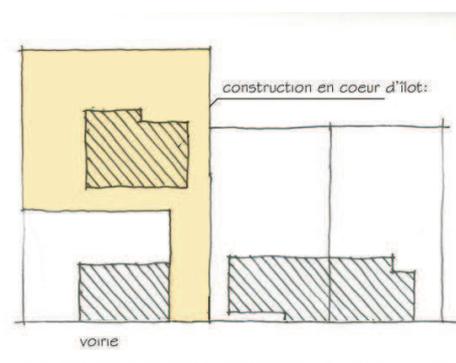
6.2.1 Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation de la construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.2.2 Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain bordé par au moins deux voies la construction pourra s'implanter à l'alignement d'une seule voie, Sur les autres voies, les implantations se feront en retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement (Schéma ci-contre)



6.2.3 : Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain bordé par une voie et une emprise publique autre que de la voirie la construction pourra s'implanter à l'alignement de la seule voie. Sur les autres emprises, les implantations se feront en retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement.

6.2.4 : Les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées dans les marges de recul éventuelles; toutefois, aucune couverture ultérieure ne peut être envisagée sur une piscine implantée dans une zone non aedificandi (dispositions générales).



6.2.5 Cas des drapeaux : Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain, en recul par rapport à l'alignement ou limite d'emprise, et que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du terrain, celui-ci sera considéré comme ne comportant que des limites séparatives de propriété. (Schéma ci-dessus)

6.2.6 Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas les présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité du bâti existant à condition de ne pas porter atteinte aux principes de la sécurité routière.

6.2.7 Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

## **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

### **7.1 - Sur une profondeur maximale de 20 m :**

à compter de l'alignement ou limite d'emprise de la voie, les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport à une limite séparative latérale seulement, d'une distance d'au moins 3 m si la construction présente des percements, **face à cette** limite ou 2 m minimum en cas de façade aveugle ; **et de même par rapport à une limite de fond de parcelle, aucun percement n'étant admis à moins de 3m d'une limite**

### **7.2 Au-delà de cette profondeur de 20 m :**

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres **soit  $3\text{ m} \leq L \leq H/2$**  .

Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- o si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3.5m,
- o ou si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état **sur la propriété adjacente et dans la limite de sa hauteur.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UBn, ni au sous secteur UBn0.

**7.3 Dispositions alternatives** : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants et dans le secteur UBn sous réserve du respect des orientations d'aménagement

7.3.1 - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité du bâti existant. à condition de ne pas porter atteinte aux principes de la sécurité routière.

7.3.2 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum de 2 m.

7.3.3 – Les abris de jardin en bois seront implantés de façon à permettre la sauvegarde d'une haie existante **ou** pour faciliter leur entretien.

7.3.4- Les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées dans les marges de recul éventuelles; toutefois, aucune couverture ultérieure ne peut être envisagée sur une piscine implantée dans une zone non aedificandi (dispositions générales).

7.3.5 - Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

## **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Les constructions respecteront entre elles une distance minimale de **3m (piscines non couvertes exceptées: 2m )**

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale, à l'exception des abris de jardin qui ne doivent pas excéder **16 m<sup>2</sup> par unité foncière et 8 m<sup>2</sup> dans le secteur UBn.**

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Principe : Le gabarit admis dans la zone UB (hors zone UBn0 et opérations de renouvellement urbain et sous réserve des Orientations d'Aménagement et de Programmation éventuelles), est de **R+1+attique.**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 8 m à l'égout ou à l'acrotère, à compter du niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie et 10 m au point le plus haut.

La hauteur d'un étage droit en rez-de-chaussée, pour les constructions à vocation notamment d'habitat collectif, ne devra pas être inférieure à 3m, afin de permettre la mixité des fonctions urbaines.

- Dans toutes les zones 1AU sans limitation de profondeur et dans la section de l'avenue du Général de Gaulle, comprise entre le boulevard du Vendée Globe et la limite de la commune avec les Sables d'Olonne, ainsi que le long de l'avenue F. Mitterrand, dans une bande de 20 m de profondeur à compter de la voie telle que définie à l'article UB 7, (Cf. la trame spécifique sur le règlement graphique), les constructions ne devront pas excéder une hauteur de **10m** à l'égout ou à l'acrotère, à compter du niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie et **13m** au point le plus haut, soit **R+ 2 + attique** ou comble (avec dépassement ponctuel pour des raisons techniques : cheminées, extracteurs, ascenseurs, dispositifs pour les énergies renouvelables, etc).

**Toutefois, afin d'assurer la faisabilité du gabarit R+2+attique ou comble dans les zones 1AU et le linéaire précité, la hauteur maximale pourra être portée à 15 m en cas de dénivelé important entre le terrain naturel et le niveau de la voirie, l'acrotère ou l'égout de toiture étant remonté dans les mêmes proportions.**

Cette disposition concerne également les unités foncières de plus de 5000 m<sup>2</sup> situées dans les linéaires précités, indépendamment de la trame graphique portée au plan de zonage.

**Dans les opérations comportant de l'habitat collectif mixte ( logements libres et aidés), les immeubles collectifs en front de l'avenue devront permettre l'implantation de locaux à usage d'activités tertiaires ou artisanales compatibles avec l'habitat en offrant une hauteur disponible de 3 m au niveau du rez de chaussée.**

Dans le cas où l'opération ne porte que sur un seul logement, le long des 2 voiries précitées, une hauteur minimum correspondant au gabarit du reste de la zone UB (R+1+attique) est imposée soit 8 m à l'égout et 10 m au point le plus haut.

-En outre, dans le secteur UBn, les constructions respecteront les orientations d'aménagement et la hauteur maximale des immeubles est limitée à **13m soit R+2+attique** ou comble hors dépassement ponctuel pour des raisons techniques (cheminées, extracteurs, ascenseurs, dispositifs pour les énergies renouvelables etc...).

Dans le secteur UBn0, la hauteur pourra être portée à **15,50 m ( soit R+3 maximum)** sur une partie de l'opération.

**Dans tous les cas**, en cas d'installations multiples en toiture, un garde-corps ou pare-vue sera exigé pour masquer les dispositifs.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Expression architecturale**

Conformément à l'article **R.111- 27** du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, de son histoire, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus, entretenus et non dénaturés.

Dans le cas d'opérations groupées, le projet devra faire preuve d'un souci d'intégration au paysage urbain de la commune, éviter la monotonie due à la répétition d'un même modèle, proposer une variété de forme et d'expression architecturale, contribuant à l'appropriation par les habitants de leur lieu de vie.

Dans le secteur UBn, la diversité des formes urbaines, des typologies de logement et d'expression architecturale doivent concourir ensemble à la qualité de vie des futurs habitants.

### **11.2. Aspect des constructions - matériaux**

11.2.1 : Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... doivent être traitées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

11.2.2 : Les abris de jardin seront construits en bois naturel imputrescible ou vernis mat en particulier dans le secteur UBn, voire peint ou lasuré, dans le reste de la zone UB. Les abris métalliques ou en matériaux de synthèse et les tôles métalliques ondulées ou non sont interdits.

11.2.3 : Dans le cas d'extension d'une construction existante, le projet devra s'intégrer avec l'existant.

11.2.4 : Les extensions sous forme de véranda devront faire preuve d'un souci d'intégration au caractère traditionnel du bâti dans le bourg dans le secteur UBa.

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

### 11.3. – Maçonneries-Percements

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Dans le secteur UBa, les ouvertures devront respecter les proportions du bâti traditionnel du bourg, les baies visibles de l'espace public devront être plus hautes que larges dans le rapport 2/1.

### 11.4. – Toitures

Elles seront de préférence à 2 **pans**, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe sont interdites lorsque le **volume couvert** ne comporte qu'un niveau. (**Les croupes ne sont autorisées que sur les volumes bâtis de forme rectangulaire et avec étage**) On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation solaire.

**La pente des toitures sera comprise entre 25 et 38%.**

Les toits seront majoritairement couverts de tuiles,

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les autres types de toiture seront autorisés si le projet concourt à la qualité environnementale (gestion des eaux pluviales, énergie renouvelable). ou s'il concerne une extension, **un garage** ou une annexe de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte orangée. La pente sera comprise entre 25 et 38%. Les tuiles brunes sont prohibées.

L'ardoise pourra être autorisée dans le cas de projets particuliers portant sur des éléments significatifs du parc immobilier formant patrimoine local. Le zinc et les autres matériaux et dispositifs contributeurs d'une réduction des GES ( Gaz à Effet de Serre), bio-sourcés ou faiblement émissifs seront acceptés suivant les principes actés dans le décret 2014-1414 du 27 novembre 2014.

Dans le secteur UBa les toitures terrasses ou cintrées ne sont pas autorisées. Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales devront s'intégrer aux couleurs des enduits et respecteront les gammes des coloris traditionnels (gris clair pour l'aspect Zinc ou beige).

### 11.5 Sous-sols

Ils seront enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 m par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

**Ces dispositions ne concernent pas les opérations de logements collectifs.**

## 11.6 Clôtures

### 11.6.1 - Cas des clôtures en façade sur voies et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de construction ou dans la marge de recul :

Sauf en cas de modification d'une clôture préexistante, aucune fermeture n'est autorisée entre les emplacements de stationnement exigés pour chaque logement individuel et le domaine public ou l'espace commun de l'opération.

Les clôtures seront constituées:

- d'un muret enduit ou teinté dans la masse de hauteur comprise entre 0,20 et 1,20 m. surmonté ou non de lisses verticales ou horizontales, de grilles ajourées, de claustras bois ou de matériaux à claire-voie ayant l'aspect du bois et issus de procédés de fabrication minérale ou composite à concurrence d'une hauteur maximale de 1,70 m  
Dans le cas de matériaux en PVC, leur hauteur est limitée à 0,50m.

L'utilisation du PVC blanc, de brise vue, brise vent, brande rouleau est interdite.

Dans les secteurs UBn et UBn0, les clôtures éventuelles en façade des logements individuels sont végétales.

### 11.6.2 - Cas des clôtures en limites séparatives au-delà du droit de la façade de construction ou de la marge de recul:

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées :

-en limite séparative avec d'autres constructions ou installations :

- par un mur de hauteur limitée à 2 m enduit sur les 2 faces ou teinté dans la masse afin de s'harmoniser avec la ou les constructions voisines ;
- par un sous-bassement maçonné ou minéral ou en bois surmonté de matériaux de clôture ( comme en façade ) excluant le PVC blanc, les toiles et matériaux synthétiques ;

- en limite séparative avec un espace vert commun ou public, une zone agricole ou naturelle ou une piste cyclable :

- par un muret ou un sous-bassement minéral ou en matériaux composites de 0,60m maxi surmonté d'un grillage ou de panneaux rigides soudés **avec ou sans lattes d'aspect bois** et doublé d'une haie variée.

Pour des raisons de sécurité routière, les hauteurs maximales autorisées pourront être réduites.

**Toutefois, dans le secteur UBn, secteur UBn0 excepté, les clôtures sont composées comme suit :**

- muret latéral au stationnement non clos, de 1,20m de hauteur et 0.20 m d'épaisseur, destiné à intégrer les coffrets de raccordement aux réseaux en façade ;

- lorsqu'aucun bâti ne prolonge la façade arrière, afin d'assurer l'intimité à l'arrière des constructions, un mur de 1.80 m de hauteur maximum sur une longueur de 4,5 m sera admis en limite séparative entre 2 constructions à usage d'habitation ; **cette longueur pourra être portée à 6 m en cas de vues latérales à la limite séparative entre 2 lots ;**
- palissade bois de 1.20 à 1.80m de hauteur posée à lames verticales lasurées gris ou incolore pour faire ressortir l'essence du bois ;
- en limite avec un espace vert ou une liaison douce, la clôture sera réalisée en treillis soudé vert de hauteur 1.70 m maxi posé sur poteaux bois de 1.70 sur une trame de 2 m et appuyé sur une lisse bois horizontale, avec doublage d'une haie arbustive mixte.

### **11.7 Antennes, paraboles, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables :**

Ces installations doivent être intégrées de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Dans les opérations de bureaux et de logements collectifs, des locaux devront être réservés au stationnement des 2 roues et poussettes à raison d'1 m<sup>2</sup> par logement ou pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher « utile ».

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Les places de stationnement nécessaires peuvent être couvertes ou non.

### **12.1. Constructions à usage d'habitation,**

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum :

- 1 place par logement de type 1 ou 2, **ou par logement social**
- 2 places par logement de type 3 et plus ;

et dans toute opération comportant plusieurs logements, 1 place commune pour 2 logements ;

Un local vélos + poussettes d'une surface minimale de 1m<sup>2</sup> sera exigé par logement.

Pour chaque logement individuel, si les places de stationnement automobile ne sont pas dissociées **du volume** de l'habitation, elles seront réalisées sans clôture sur l'espace public

**Nota : Pour les EHPAD, 3 places d'hébergement correspondent à 1 logement.(article R 151-46)**

Toutefois, dans le secteur UBn, le stationnement des visiteurs est prévu et mutualisé dans les espaces communs de l'ensemble de la ZAC et n'est pas exigé pour chaque opération ; le ratio du stationnement

automobile devient : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum :

-1 place par logement de type 1 ou 2 **ou par logement social**

-1,5 place par logement de type 3

-2 places par logement de type 4 et au-delà.

**Dans le secteur UBn0, 1 place par tranche entamée de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'opération.**

## 12.2. Hébergement Hôtelier

**1 place de stationnement automobile pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'usage ( avec au moins 1 pl/ chambre)**

## 12.3. Constructions à usage de bureaux ( professions libérales comprises):

il est exigé 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher effective à cet usage ( **hors espaces servants**).

## 12.4. Constructions à usage de commerce (rappel, surface de vente commerciale = surface accessible au public) compris vente de repas et de véhicules

il conviendra de prévoir, **en effectuant le calcul sur la surface totale** :

- moins de 25m<sup>2</sup> de surface commerciale : aucun stationnement ne sera exigé.

- de 25 m<sup>2</sup> à 50 m<sup>2</sup> :2 places de stationnement.

- de 51 m<sup>2</sup> à 100 m<sup>2</sup> 4 places de stationnement.

- de 101 à 200 m<sup>2</sup> de surface commerciale : 2pl/100m<sup>2</sup> de surface de vente cumulée en cas de cellules commerciales distinctes réalisées dans une même opération

- de 201 à 500 m<sup>2</sup> de surface commerciale : 3 pl/100 m<sup>2</sup> de surface de vente cumulée

- de 501 à 1 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale : 4 pl/100 m<sup>2</sup>

- au-delà de 1001 m<sup>2</sup>,**75% de la surface de vente en stationnement**

**Lorsque l'affectation des locaux à édifier n'est pas connue au moment du dépôt de la demande de permis de construire, une surface de stationnement équivalente à 80% de la surface de plancher envisagée sera exigée en stationnement.**

Une surface de stationnement couverte affectée aux 2-roues à raison **d'1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ou aménagée (cas d'un changement de destination).**

## 12.5. Constructions à usage d'artisanat

**1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher**

## 12. 6 Etablissements divers

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus **aux alinéas précédents** est celle correspondant aux établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

### **12.7 Equipements d'intérêt collectif et services publics**

**il est exigé 2 places pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher effective à cet usage.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UBn dans lequel le stationnement afférent aux lieux affectés aux activités (commerces, services, bureaux et professions libérales) est aménagé dans les espaces communs.

### **12.5. Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un terrain voisin, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites places de stationnement.

Dans le cas d'opérations complexes, les aires de stationnement nécessaires aux différentes destinations des constructions peuvent être mutualisées dès lors que le besoin en stationnement n'a pas lieu en même temps pour les différents types de construction (ex. : stationnement pour le commerce ou les bureaux dans la journée et stationnement pour l'habitation la nuit). Dans ce cas, pour le calcul des aires de stationnement, c'est la norme la plus contraignante qui s'applique.

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les implantations des constructions et installations doivent être réalisées de telle manière qu'elles maintiennent le maximum de végétation. L'abattage d'arbres ou de haies techniquement nécessaire à la réalisation du projet sera autorisé dès lors qu'ils sont remplacés par des essences **locales conformes au plan vert annexé au présent PLU**

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

**Ces espaces devront être aménagés de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et intégrer des plantations ; la conception s'attachera à ne pas fractionner les espaces verts afin de contribuer aux continuités écologiques, trames verte et bleue et supports de biodiversité ordinaire, et à l'atténuation du réchauffement climatique. Aucune surface de moins de 100m<sup>2</sup> ne sera retenue dans le calcul des espaces verts d'une opération comportant plus de 2 logements.**

Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre résidents ou utilisateurs et pourront comprendre des aires de jeux et de sports, ainsi que les cheminements des piétons et des cycles.

Les espaces verts de l'opération pourront comporter les dispositifs de collecte ou de stockage des eaux pluviales qui devront être accessibles (pentes douces) et paysagés pour participer à la qualité des espaces publics

En particulier, pour l'habitat :

| <b>Répartition des espaces verts en pleine terre pour les opérations d'habitat</b>              |                        |                     |
|---|------------------------|---------------------|
| <b>Nature de l'opération</b>  | <b>au plus 5 logts</b> | <b>&gt; 5 logts</b> |
| <b>Lots libres et divisions parcellaires</b>  | <b>néant</b>           | <b>10%</b>          |
| <b>A la parcelle individuelle</b>   | <b>30%</b>             | <b>30%</b>          |
| <b>Logts collectifs, intermédiaires et groupés et opérations mêlant toutes formes d'habitat</b> | <b>10%</b>             | <b>15%</b>          |
| <b>A la parcelle individuelle</b>   | <b>30%</b>             | <b>30%</b>          |

Toutefois, dans le secteur UBn, les terrasses végétalisées seront intégrées au calcul des espaces verts des opérations, dans la mesure où la totalité du secteur offre une part d'espaces paysagers communs d'environ 30 % en pleine terre.

**Pour les autres fonctions urbaines (activités compatibles avec l'habitat), lorsque les techniques de murs et de toitures végétalisés sont mises en œuvre, aucun coefficient de pleine terre n'est à respecter.**

ANNEXE 3

**EXTRAIT DU PLAN VERT**  
**DE LA COMMUNE**  
**D'OLONNE SUR MER**

**CHARTRE PAYSAGERE**  
**DU MARAIS DE TRANSITION FERME**

# Charte n°2 – CHARTE PAYSAGERE DU MARAIS DE TRANSITION FERME

## CHARTRE VEGETALE DU MARAIS DE TRANSITION FERME-

(Liste non exhaustive - utilisation en fonction de la situation : usage des lieux, environnement proche, ...)

| NOM COMMUN                          | NOM LATIN                      | TYPLOGIE VEGETALE ADAPTEE |                    |                                     |                                  |                       |                    |             |                 |                |                      | LOCALISATION D'USAGE RECOMMANDEE |   |                |                        |                              |                                 |               |                 |                          |  |
|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|--------------------|-------------|-----------------|----------------|----------------------|----------------------------------|---|----------------|------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------|-----------------|--------------------------|--|
|                                     |                                | Autre repère isolé        | Arbre d'alignement | Bosquet / Talus SF / Haie champêtre | Haie et Massif de forme libre MD | Haie simple MD* ou B* | CS / Gram. / Viv.* | Marais doux | Marais saumâtre | Milieu "rural" | Milieu "semi-urbain" | Abords des rives, avenues        | Lotissements / Habitat groupe sur D.Privé | Place publique | Zones de stationnement | Zones Vertes / Parcs urbains | Zones Vertes / Espaces naturels | Aléas de jeux | Secteur protégé | SENSIBILITE AUX EMBARBUS |  |
| Frêne commun                        | Fraxinus excelsior             | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Frêne oxycéphale                    | Fraxinus oxycophylla           | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Frêne à flieurs                     | Fraxinus ornus                 | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Chêne pédonculé (éclaire ou lrales) | Quercus robur                  | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Peuplier euraméricain               | Populus euramerica             | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Peuplier trembla                    | Populus tremula                | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Peuplier blanc                      | Populus alba                   | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Saule blanc                         | Salix alba                     | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Saule marsault                      | Salix caprea                   | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Saule cerisier                      | Salix caprea                   | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Saule osier                         | Salix viminalis                | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Saule pourpre                       | Salix purpurea                 | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Saule à feuilles de romarin         | Salix rosmarinifolia           | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Cornier                             | Sorbus domestica               | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Mérissier                           | Fernus avium                   | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Ailée torminal                      | Sorbus torminalis              | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Cypripès de Lambert                 | Cypripedium macrotarpum        | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Orme champêtre                      | Ulmus minor                    | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Orme luteux                         | Ulmus luteus                   | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Orme résista                        | Ulmus X resista 'Sapporo Gold' | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Prunellier                          | Prunus spinosa                 | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Prunier myrobolan                   | Prunus cerasifera              | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Pommier sauvage (vieilles variétés) | Malus                          | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Poirier sauvage (vieilles variétés) | Pyrus                          | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Noisetier                           | Corylus avellana               | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Olivier de botème                   | Ligustrum vulgare              | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Tamaris de printemps                | Tamarix parviflora             | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Tamaris d'été                       | Tamarix tetanocarpa            | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Arroche de mer                      | Atriplex halimus               | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Nerprun purgatif                    | Rhamnus cathartica             | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Troscodé commun                     | Lythrum vulgare                | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Vionne olier                        | Viburnum opulus                | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Cornouiller sanguin                 | Cornus sanguinea               | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Cornouiller mâle                    | Cornus mas                     | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Fusain d'Europe                     | Euonymus europaeus             | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Châtaîgne                           | Castanea sativa                | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Roseaux de Chine                    | Phragmites australis           | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Rubus de Belgique                   | Rubus fruticosus               | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Deschampsia                         | Deschampsia flexuosa           | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Féruce                              | Ferula                         | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Phragmite                           | Phragmites australis           | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |
| Grasses variées (non horticoles)    |                                | X                         | X                  | X                                   |                                  |                       |                    |             |                 |                | X                    | X                                | X   | X              | X                      | X                            | X                               | X             | X               | X                        |  |

légende : B = Base / CS = Centre Scl / Gram. = Graminées / Viv. = Vivaces / D.Privé = Domaines Privés / D.Public = Domaine Public  
 Milieu rural \* = Carreleurs, Délaissés de voirie, Aire de repos ou de plique inique en milieu rural / Milieu semi-urbain \* = Carreleurs, Entrées d'agglomération, Franges urbaines

