

Département de la Vendée
Commune d'Olonne sur Mer

10 JUL. 2018
COURRIER ARRIVE



Annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du - 2 JUL. 2018

Plan Local d'Urbanisme
Modification n°4-8

Pour le Maire,
l'Adjoint délégué,
à l'Urbanisme

Nicolas CHENECHAUD

Dossier d'Enquête Publique

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

ZONE UV

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des villages traditionnels de la commune où la densité et l'imbrication du bâti justifient des dispositions réglementaires spécifiques. Elles concernent les villages de : La Girvière, la Roulière, l'Aurière, la Bauduère, Champclou, l'Allerie et les Granges.

Outre leur caractère résidentiel, ces villages identitaires peuvent accueillir des activités, services et installations participant à une dynamique de quartier, sous réserve des capacités d'équipements existants.

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

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

ARTICLE UV 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 entrepôts liés à la vente sur place ;

- • 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 des autocaravanes, les parcs résidentiels de loisirs et assimilés, ainsi que les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral- modification 4-8 approuvée le 02 juillet 2018

- • Le stationnement des caravanes 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'attractions 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 UA 2

• ARTICLE UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les commerces de proximité de moins de 200m² compatibles avec la présence de l'habitat.

- Les aires de stationnement et les constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;

- 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

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 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.

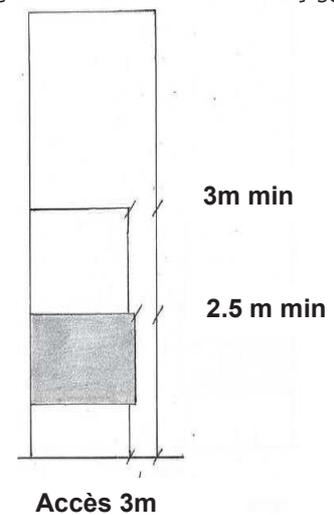
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans toute la zone UV, aucune nouvelle construction ne peut être admise si l'accès ou la voirie ne sont pas dimensionnés selon les prescriptions ci-après:

3.1. Accès :

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 **3m** d'emprise lorsqu'elles desservent 1 seule habitation et au moins 5 m de largeur d'emprise lorsqu'elles desservent plus d'une habitation. **Une réduction ponctuelle pourra être admise, respectivement à 2,5m et 4 m dans les conditions précisées à l'article UB-3.**

Il n'est admis qu'un seul accès par propriété pour préserver la typologie des villages; dans le cas d'une division parcellaire, une mutualisation des accès peut être imposée.(cf schéma de la zone UB)



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'opération d'ensemble, de permis d'aménager, 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 à créer doivent avoir une largeur minimale de 3m pour permettre un entretien mécanique aisé, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UV 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

4.2.5. 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.

- 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.

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.

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 devant respecter l'article 7 des Dispositions Générales.

4.3. Electricité – Téléphone - Télédistribution :

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

4.5 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.

ARTICLE UV 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UV 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Principe :

Le tissu ancien se caractérise par des constructions en alignement sur la voie et en mitoyenneté totale ou partielle, formant un front bâti homogène. L'implantation des constructions nouvelles respectera cette morphologie : Les constructions s'implanteront partiellement (au moins 50% de la façade ou totalement à l'alignement ou limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer (se référer aux orientations d'aménagement).

Les constructions nouvelles pourront s'implanter en retrait d'au moins 3 m, dès lors qu'il existe sur l'alignement ou limite d'emprise de la voie, un mur de clôture recensé au titre du bâti remarquable.

6.2 Dispositions alternatives aux dispositions ci-dessus :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

6.2.1 : 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, **en respectant un principe de continuité** ;

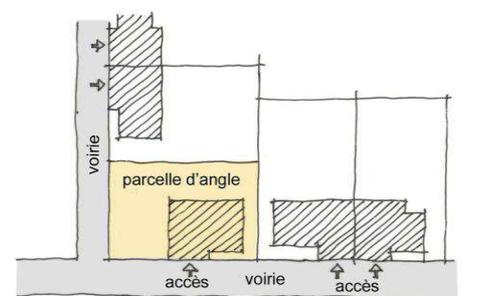
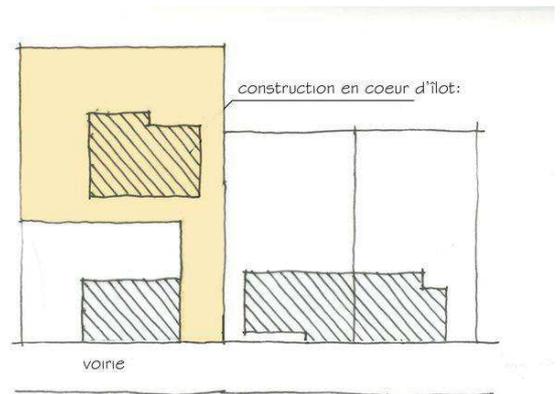
6.2.2 Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation de la construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.2.3.1 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, celle-ci étant définie après consultation des services municipaux. Sur les autres voies, les implantations se feront en retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement.

6.2.3.2 : 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.

6.2.5 : Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain en retrait 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-contre)

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



6.2.7 : 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.

6.2.8 : 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 UV 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Le tissu ancien se caractérise par des constructions en alignement sur la voie et en mitoyenneté totale ou partielle, formant un front bâti homogène. L'implantation des constructions nouvelles respectera cette morphologie, sauf orientation d'aménagement exigeant une perméabilité visuelle vers le marais ou la forêt:

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, en façade, donnant sur la limite ou 2 m minimum en cas de façade aveugle.

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 $3\text{ m} \leq L \leq H/2$** .

7.2.1 : 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 lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état.
- o ou lorsque la configuration du terrain n'offre pas une largeur de façade sur voie suffisante, pour assurer le respect de l'alinéa précédent (UV 7-1)

7.3 Dispositions alternatives aux dispositions ci-dessus:

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral- modification 4-8 approuvée le 02 juillet 2018

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 sécurité routière.

7.3.2 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1m ;

7.3.3 --Les abris de jardin en bois seront implantés à 1 m au moins de la limite séparative pour permettre la sauvegarde d'une haie existante et pour faciliter leur entretien

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

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tout point de chaque bâtiment soit au moins égale à 2m.

ARTICLE UV 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale **des constructions** est de 80%.

Les abris de jardin ne doivent pas excéder 12 m².

ARTICLE UV 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet respectera les orientations d'aménagement et les dispositions générales.

10.1 - La hauteur à l'égout des constructions sera limitée à 5,80 m à l'égout et à 7,50 m au point le plus haut (hors cheminée) depuis le niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie. **Cette disposition ne s'applique pas lorsque le projet a pour objet la création d'un espace refuge au dessus de la cote de référence figurant aux dispositions générales.**

10.2 - Les petits volumes bâtis, d'emprise au sol inférieure à 20 m², n'excéderont pas 3,50 m au point le plus haut.

10.3 – Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont les hauteurs excèdent celles fixées au 10.1, les extensions sont autorisées dans la continuité des hauteurs existantes, sans jamais les dépasser.

ARTICLE UV 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

11-1 Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et des cônes de vue identifiés au plan et dans les orientations d'aménagement.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux nouveaux pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits, de même que le recours aux couleurs étrangères au spectre de la lumière tels que taupe, chocolat ou anthracite. Les coloris des menuiseries et des huisseries seront choisies dans la gamme des couleurs traditionnelles des villages de pêcheurs.

Le bâtiment projeté devra tenir compte du parcellaire existant, de la volumétrie des bâtiments contigus, et sera le plus simple possible,

Si le projet s'implante sur plusieurs parcelles, sa volumétrie devra tenir compte de la subdivision parcellaire initiale et/ou du rythme du bâti adjacent.

Dans le cas d'une architecture contemporaine, le projet devra tirer enseignement des volumétries et des implantations adjacentes.

Les accroches aux constructions limitrophes devront être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches, etc...

Les extensions devront respecter l'intégrité du bâtiment sur lequel elles se greffent :

- ne pas altérer, entraver ou supprimer les éléments de décor et de modénature existant
- respecter un volume plus petit que le volume de base (sauf dans le cas d'une dent creuse entre 2 bâtiments)
- n'entraîner aucune démolition, même partielle sauf pour les percements nouveaux entre bâtiments existant et futur, d'une construction, d'un mur ou d'une clôture repérés au titre des éléments patrimoniaux.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les abris de jardin seront construits en bois peint ou lasuré. Leur couverture sera réalisée obligatoirement en tuiles.

Tout talutage est interdit.

11- 2 Maçonneries

L'architecture traditionnelle présente une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Les percements sont généralement plus hauts que larges et forment des rectangles nets ; les appuis saillants de plus de 2 cm sont interdits. Les baies vitrées et les vérandas ne sont autorisées que si elles restent invisibles depuis l'espace public.

Les murs seront enduits de couleurs claires et les encadrements de baies **éventuels** seront marqués par un bandeau périphérique de 18 cm de largeur ; les enduits sur les maçonneries anciennes (moellons) seront réalisés à la chaux.

Les portes d'entrée seront posées entre 20 et 60 cm en retrait du nu de la façade. Les auvents ou les sas ouverts sur le jardin ou sur la rue sont interdits, seules les marquises en verre seront autorisées.

11- 3 Menuiseries

Les fenêtres seront en aluminium laqué, bois à peindre, ou en PVC de couleur. **Elles s'inscrivent dans des proportions verticales (2/1) lorsqu'elles sont visibles de l'espace public ou naturel ou d'un espace commun. Les baies vitrées (si dimensions H< L)coulissantes ou battantes à créer ne seront pas visibles de l'espace public, ou naturel ou commun.**

Selon la nature du bâti existant et la qualité des baies, les vitrages seront dotés de petits bois collés formant des carreaux de proportions verticales Le petit bois inclus dans le vitrage est interdit.

Les volets seront à 2 vantaux dotés de barres ou de pentures. Les volets roulants ne seront autorisés que sur les baies vitrées, non visibles de l'espace public. Les rails et les coffrets des volets roulants resteront invisibles de l'extérieur. Les volets coulissants seront autorisés s'ils contribuent à la diversité des façades

Les portes d'entrées s'inspireront des portes traditionnelles.

Les portes de garage et les volets seront en aluminium laqué, en bois à peindre ou en PVC de couleur, le blanc pur étant interdit, et dépourvus de hublots.

11-4 Couvertures

Les toitures seront à 2 **pans**, le faitage parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe sont interdites. Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" dessus dessous **ou présentant un aspect similaire.**

Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral- modification 4-8 approuvée le 02 juillet 2018

Les tuiles seront de couleur terre cuite orangée **uniforme**. Les toitures cintrées sont interdites.

L'ardoise et le zinc pourront être autorisés en extension d'un bâtiment utilisant ces matériaux.

La zinguerie sera en zinc non peint ou en cuivre ; les dauphins seront en fonte.

Les tuiles photovoltaïques, les panneaux solaires et autres dispositifs propres aux énergies renouvelables, seront intégrés au projet. Les conduits de cheminées sont maçonnés.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont affectées à un dispositif d'énergie renouvelable, et/ou végétalisées et non visibles depuis l'espace public.

Dans les cas d'une nouvelle opération, les constructions respecteront la volumétrie et la typologie traditionnelle ; les tuiles seront de teinte orangée uniforme, et d'aspect tiges de bottes et les zingueries seront rondes en aluminium teinté gris pour se rapprocher de l'aspect du zinc.

Les antennes paraboliques devront rester invisibles de l'espace public.

11- 5 Vérandas

Les vérandas seront conçues comme des extensions du bâti existant.

Les marquises sont autorisées si elles sont ouvertes, les sas d'entrée clos, vitrés entièrement ou non, sont interdits.

11-6 Clôtures

Les murs de moellons existants seront conservés et consolidés ou reconstruits à l'identique.

Les clôtures seront composées comme suit :

11-6-1 Sur voies et emprises publiques et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction :

- d'un mur de pierres apparentes (à joints réduits) ou en agglomérés de béton enduit à la chaux d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1.70 m maximum ;

- d'une grille peinte surmontant un mur bahut de 0,60 m de hauteur, le tout n'excédant pas 1.70 m maximum de hauteur ;

Les murets pourront être rehaussés de grilles ou grillages métalliques, support de végétation grimpante, telle que clématite, glycine, vigne en treille, chèvrefeuille, rosier rustique,...

Les portails seront de même hauteur que les clôtures.

Les clôtures en PVC sont interdites, tout comme l'usage de brise vue, brise vent, canisses, brande.

Les murs pourront être :

- soit accompagnés d'une haie variée composée de chèvrefeuille, bignones, grenadier à fleurs, pittosporum,...

- soit doublés d'une haie basse composée de *Lonicera nitida*, pourpier de mer, véronique, *escalonina*, *eleagnus*, à l'exclusion de toute haie monospécifique

11-6-2 En limites séparatives entre propriétés bâties :

Les murs existants seront conservés et pourront être accompagnés d'une haie variée de hauteur limitée à 1.70m

Les nouvelles clôtures seront composées d'un mur en sous bassement de 0,60 m surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie variée de hauteur limitée à 1.70 m.

11-6-3 Clôtures à la frange des boisements et des friches :

Dans les franges de bâti directement en contact avec les zones de boisement ou de friches, les clôtures nouvelles seront exclusivement végétales, pouvant être accompagnées de grillage, afin d'assurer une transition entre espace bâti et espace « naturel ».

Les portails seront en bois brut ou peint (le PVC, l'aluminium et le bois vernis sont interdits) et de même hauteur que la clôture qui ne pourra excéder 1.70m.

Au contact des boisements, les essences forestières seront préconisées, à choisir parmi les suivantes :

Aubépine, aulne, bourdaine, chêne vert, cornouiller mâle, églantier, frêne, fusain d'Europe, pin parasol, pommier rustique, prunelliers, viorne aubier,

Toute haie mono-spécifique sera prohibée.

11-6-4 Clôtures à la frange du marais :

Les clôtures donnant sur le marais ou le jouxtant seront exclusivement végétales, pouvant être accompagnées de grillage, afin de s'harmoniser avec la végétation des marais. Elles pourront être relayées par des grillages support d'une végétation grimpante.

Les portails seront en bois brut ou peint (le PVC, l'aluminium et le bois vernis sont interdits) et de même hauteur que la clôture qui ne pourra excéder 1.70m.

Les haies seront formées de végétaux d'essences différentes, choisies selon leur adaptabilité à l'humidité du sol parmi les suivantes :

aubépine, baguenaudier, caragana arborescens, chêne vert, chèvrefeuille, églantier, figuier, filaria, osier, pourpier de mer, prunellier, tamaris, sureaux,...

Toutefois, dans le cas d'une opération d'ensemble, les clôtures à l'alignement d'un espace public ou commun seront composées d'un mur enduit de hauteur limitée à 1,20 m qui intégrera les coffrets et boîtes aux lettres des logements ; en bordure d'un espace vert , la clôture sera composée d'une haie d'essences variées conforme aux listes données en 11-6-1 et en limite séparative avec d'autres parcelles bâties, d' un sous bassement de 0,60 m surmonté de clins, lisses, grilles, grillages et autres types de matériaux à l'exclusion du PVC, des brise-vent, brise-vue, canisses et brandes. Pour assurer l'intimité des façades arrières des habitations, un mur enduit de hauteur 1,70 m sera autorisé sur une profondeur de 3m.

ARTICLE UV 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Dans les opérations de bureaux et de logements collectifs, des locaux devront être réservés au stationnement des 2 roues et poussettes.

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, la continuité du front bâti devant être privilégiée.

12.1 Constructions à usage d'habitation, 1 place **jusqu'à** 60 m² de surface de plancher et 2 places au-delà de 60 m² de surface de plancher **avec au moins**,

1pl/logt de type **1 et 2**

2pl/logt de type 3 et plus.

12.2 Constructions à usage de bureaux, il est exigé 1place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher

12.3 Constructions à usage commercial, il conviendra de prévoir

75 % de la surface de vente en surface de stationnement

12.4 constructions à usage artisanal:

1 pl/ **100**m² de surface de plancher

12.5 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

il conviendra de satisfaire aux besoins d'accueil du public et de fonctionnement de l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle correspondant aux établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12.6 Modalités d'application

En cas d'impossibilité urbanistique 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.

ARTICLE UV 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, de haie techniquement nécessaire à la réalisation du projet sera autorisé dès lors qu'ils sont remplacés par des essences locales conformes au Plan Vert.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement devront être paysagés et aménagés de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et intégrer des plantations. 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.

En cas d'opération d'ensemble, 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 (Ces dispositifs pourront être réalisés en réserve incendie, s'il y a lieu).

A la parcelle, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts. Ils représenteront **20 % au moins de la surface du terrain** d'assiette de la construction.