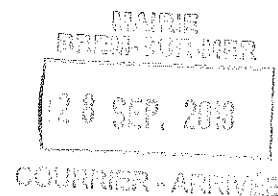


PA.10

DOSSIER DE DEMANDE
DE PERMIS D'AMENAGER

Lotissement en 15 lots
« LES LAVAGNONS »

COMMUNE DE BREM SUR MER
Département de la VENDEE



REGLEMENT

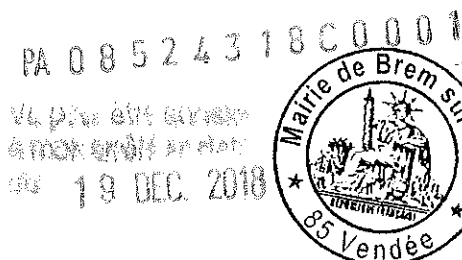
Lotissement réalisé par :



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 1AU du PLU
Annexe 3 : Liste des principales essences locales et rustiques préconisées



SELARL GARCIA-GUYAU, Géomètres Experts
11 Boulevard Arago
85100 LES SABLES D'OLONNE

Dominique DUBOIS, Architecte DPLG
13 Allée Guillaume Dupuytren
44800 SAINT HERBLAIN



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 en 15 lots dit « **LES LAVAGNONS** » situé :

- commune de BREM SUR MER,
- Rue du Calvaire et rue des Sabelles – lieu-dit « La Maçonne Nord »
- sur un terrain cadastré Section AO n°20-21-22-23-211-213, pour une superficie cadastrale totale de **93a84ca**.
- pour une superficie d'arpentage de **9275m²**, 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 sera effectué après obtention du PA.

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 15 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.

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

* Voirie:	1748	m ²
* Liaisons douces :	334	m ²
* Espaces verts :	967	m ²
* L.1 à L.15 :	6226	m ²
Total :		9275 m²

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

Au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 29/01/2015, le terrain est situé en zone 1AU4.

Aussi, en sus du droit des tiers et du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BREM SUR MER, à savoir les articles 1AU.1 à 1AU.16 du règlement de la zone 1AU applicables aux lots 1 à 15 conformément à l'extrait ci-annexé (Annexe 2), sont applicables les dispositions particulières suivantes :

2.1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites : cf. PLU (Article 1AU 1)

2.2 – Occupations et Utilisations du Sol autorisées :

Sont autorisées, les constructions à usage principal d'habitation et de manière secondaire celles à usage d'activités (commerces, services) compatibles avec l'habitat et l'environnement.

Deux ou plusieurs lots peuvent être regroupés. Il sera alors fait abstraction de la limite séparant ces lots, en ce qui concerne les règles sur les limites séparatives. Le nombre de logements ne pourra pas être supérieur au nombre de lots réunis.

2.3 – Accès: (complément à l'article 1AU.3)

a. Accès automobile:

Les zones d'accès aux lots sont fixées dans le Plan de Composition PA.4.
Les zones d'accès interdits sont précisées également sur ce plan.

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 ELEC 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.

b. Accès piétons :

Les accès piétons sont interdits sur les bandes vertes. Ils sont précisés au Plan de Composition.

2.4 - Desserte par les réseaux :

L'acquéreur d'un lot ne peut apporter, et qu'à ses frais exclusifs, de modifications aux équipements programmés ou mis en place sur son propre lot (branchements EU, EP, regard d'Eau Potable ou TELECOM, coffret ENEDIS, etc) ou sur les espaces communs qu'après accord :

- du lotisseur tant qu'il restera propriétaire de parcelles dans le lotissement
- des maîtres d'ouvrages ou concessionnaires des réseaux

*** Eau Potable :**

Le lotisseur prend en charge la réalisation, pour chaque lot des branchements jusqu'à un regard PVC depuis le réseau d'eau potable public.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder. La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

Toute jonction du réseau public d'eau potable à un réseau d'adduction d'origine différente est interdite.

*** Assainissement :**

Eaux Pluviales :

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.

Eaux Usées :

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Usées 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.

*** Electricité :**

Des coffrets de branchements sont installés par le lotisseur en limite de voirie.

Le raccordement du coffret au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs.

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'un coffret ENEDIS fausse coupure. Ces coffrets seront juxtaposés aux coffrets individuels.

Les lots concernés seront définis après étude du réseau d'alimentation.

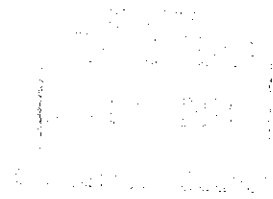
*** Gaz : Néant**

*** Téléphone :**

Des fourreaux aiguillés seront posés pour le câblage de téléphone jusqu'à un regard individuel placé en limite de propriété.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'une boîte Telecom. Cette borne sera juxtaposée au coffret ENEDIS.



*** Ordures ménagères :**

Les ordures ménagères seront déposées le jour du ramassage, en conteneurs individuels, le long de la voie 1 pour les lots 5 à 12.

Pour les autres lots, les conteneurs seront à déposer les jours de collecte sur les deux espaces prévus à cet effet face aux lots 1 et 13.

2.5 – Forme et caractéristiques des lots :

La forme des différents lots composants le lotissement doit être conforme aux documents graphiques approuvés.

Les lots numérotés 1 à 15 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement.

2.6. – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- cf. PLU (Article 1AU 6)
- cf. Plan de Composition PA.4 ou Plan de Vente de lot

2.7. – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- cf. PLU (Article 1AU 7)
- cf. Plan de Composition PA.4 ou Plan de Vente de lot
- Pour les lots 5 à 12, les constructions devront s'accrocher, au moins partiellement à la limite Nord du lot, tel que précisé sur le plan de Composition.

2.8. – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle :

- cf. PLU (Article 1AU 8)

2.9. – Emprise au sol :

- Elle est fonction de la surface imperméabilisable attribuée au lot (voir article 2.13).

2.10. – Hauteur maximale des constructions :

- cf. PLU (Article 1AU 10)
- Pour les lots 5 à 12, les constructions seront limitées à 3.50m à l'égout de toit dans une bande de 3m par rapport aux limites Nord.

2.11. – Aspect des constructions :

- cf. PLU (Article 1AU 11)

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

D'une manière générale, sauf cas de projets d'innovation architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Toitures des constructions principales

a) Les toitures comporteront deux versants principaux. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception.

La couverture de toute construction principale doit être réalisée en tuile de pays dite "tige de botte" ou avec des tuiles

d'aspect similaire, sauf dans les cas visés à l'alinéa b). Elles seront de teinte rouge orangé.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 25 % et 37 %, sauf cas visés à l'alinéa b).

La pente de toiture sera dans ce dernier cas comprise entre 45 % et 100%.



b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- pour la construction de logements locatifs sociaux,
- pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- pour des vérandas, des toitures traitées en arrondi ou en toiture-terrasse *.

Ces constructions devront être intégrées de manière harmonieuse à la construction.

* En secteurs 1AU, les toitures terrasses ou arrondies sont admises sur toute construction principale.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

Les enduits de façade

La teinte des enduits devra être neutre claire.

Des teintes d'enduit plus marquées pourront être autorisées dans des nuances de gris clair ou ocre clair ponctuellement pour souligner un volume, un détail architectural (retrait sur hall d'entrée, panneau entre 2 portes fenêtres). On évitera les bandes d'enduit systématique entre les fenêtres.

Seules les finitions « lisses » et « gratté » seront acceptées.

Des variantes aux préconisations précédentes pourront être acceptées dans le cadre de conception résolument contemporaine.

Les maisons en ossature bois, avec parement bois, sont autorisées.

Les clôtures

La teinte des enduits devra être neutre claire.

Les clôtures en façade et en limites séparatives seront constituées d'une haie ou d'un muret.

La haie en limite de l'espace public pourra être doublée par l'acquéreur du lot, d'un grillage qui devra être implanté à 70 cm minimum de l'alignement, de façon à ce que, vu de l'espace public, le végétal soit en premier plan.

A - FAÇADE RUE ET MARGE DE REcul : jusqu'à la hauteur de la façade de la maison :

Haie Vive ht maxi 1.50m :

Cette haie sera implantée obligatoirement devant le grillage côté rue, ou dans l'alignement de la façade avant de la maison, l'utilisation de grillage seul est interdite.

La haie pourra être doublée ou non, côté maison et dans la marge de recul, d'un grillage plastifié vert à mailles rectangulaires, d'une hauteur maxi de 1,20 m

Les haies constituées d'arbustes persistants d'essence identique sont interdites.

Muret ht maxi 1.20m :

Ce muret sera constitué soit en pierre, soit en parpaings recouverts en enduit ton blanc (exemple : type Blanc de Noirmoutier PRB) sur toutes les faces.

Possibilité de doubler d'une haie vive.

B - LIMITES SEPARATIVES :

Sur 6.00m maximum, en bordure de terrasse côté jardin, à partir de la façade de la maison, les clôtures pourront être en bois massif type « claustra » (hauteur maxi 1.80m, épaisseur mini 15 mm) ou en murs de parpaings enduits 2 faces dito maison ht maxi 1.80m .

Au-delà, les limites séparatives et fonds de parcelles seront traités en clôtures grillagées dito ci-dessus (hauteur maxi 1.80m) doublées d'une haie d'essences variées.

Nota : Lors du dépôt des permis de construire, les pétitionnaires devront préciser la constitution des clôtures ainsi que la liste des végétaux qui seront plantés sur les parcelles.

2.12. – Stationnement :

- cf. PLU (Article 1AU 12)
- Les zones de stationnement non closes sur l'espace public sont fixées sur le plan de Composition (positions et dimensions minimum 6m*5m).

2.13. – Réalisation d'espaces libres et plantations

- a. cf. PLU (Article 1AU 13)
- b. Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales précisées en annexe 3 de ce Règlement.
- c. La haie existante en fond des lots 13 à 15 est identifiée au PLU comme une haie à préserver. Toute modification devra faire l'objet d'une Déclaration Préalable.
- d. Répartition des Surfaces non-imperméabilisées
La surface non-imperméabilisée est répartie à l'échelle du lotissement.
La surface attribuée à chaque lot est indiquée en Annexe 1 du présent Règlement « Tableau récapitulatif des Surfaces caractéristiques des lots ».
- e. Les surfaces non imperméabilisées de chaque lot doivent être traitées en espace vert privatif paysager par les acquéreurs de lot.
L'article 1AU.13 du PLU précise cet aspect, ainsi que l'annexe 3 de ce Règlement.

2.14 – Surface de Plancher :

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

3 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES :

3.1 – Convention de transfert au Domaine Public :

Les voies, les espaces verts, les réseaux du lotissement sont destinés à être incorporés au domaine public communal.

Le lotisseur s'engageant, conformément aux articles R442-7 et R442-8 du code de l'urbanisme, à transférer dans le domaine public communal et intercommunal la totalité de ces équipements communs, à savoir les Voies 1 à 3, ainsi que les espaces verts, les voies piétonnes/cyclables, une fois les travaux achevés, ainsi que les divers réseaux.

Il n'est pas prévu la création d'une Association Syndicale des acquéreurs.

En attendant le classement dans le domaine public, le sol de la voie demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celle-ci et les réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par la Commune de BREM SUR MER et la Cunaauté de Communes de Saint Gilles pour les réseaux d'Assainissement.

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

3.2 – Taxes :

Les acquéreurs seront assujettis 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 " LES LAVAGNONS "

15 lots

BREM SUR MER

n°lot	superficie	Surface imperméab. (*)	Surface Maxi de Plancher (**)	Affectation
1	389	175	263	habitation
2	376	175	263	habitation
3	326	160	240	habitation
4	312	160	240	habitation
5	348	162	243	habitation
6	364	170	255	habitation
7	426	180	270	habitation
8	403	180	270	habitation
9	440	190	285	habitation
10	444	190	285	habitation
11	441	190	285	habitation
12	470	190	285	habitation
13	499	200	300	habitation
14	511	200	300	habitation
15	477	200	300	habitation
Total cessible	6226	2722	4083	
Espaces verts	967			
Voirie	2082	2082		
Total général	9275	4804		

- (*) Répartition de la surface imperméabilisable
 $9275 \times 50\% = 4637 \text{ m}^2$
 $4637 - 1748 \text{ (100\% de la voirie)} - 167 \text{ (50\% des liaisons douces)} = 2722 \text{ m}^2$
Répartition par lot, voir tableau

- (**) Surface Maximale de Plancher
 Surface Maximale de Plancher = Surface imperméabilisable * 1,5

NOTA : Les surfaces indiquées sont celles avant bornage du périmètre du lotissement.
De légères variations pourront intervenir sur ce tableau suite au bornage.

ANNEXE 2

EXTRAIT DU REGLEMENT
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE BREM SUR MER

Zone 1AU

Approuvé le 29/01/2015

Applicable aux lots
1 à 15

du

Lotissement
LES LAVAGNONS

ANNEXE 3

**LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES ET RUSTIQUES
PRECONISEES ET DES ESSENCES A PROSCRIRE**

(Document issu du Règlement du PLU)

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones **1AU** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs **1AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur **1AU** sont définies dans le présent règlement et par les *orientations d'aménagement* (cf. *O.A.P.* - pièce n° 3 du P.L.U.).

Les futurs constructions et aménagements réalisés sur ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement ainsi définies pour chacun d'eux.

Les secteurs à urbaniser ouverts à l'urbanisation sont désignés par un numéro qui suit leur dénomination (1AU1, 1AU2) permettant de les identifier et de les distinguer les uns des autres.

Ces numéros ne font en aucun cas référence à un phasage ou à des ordres de priorité des extensions urbaines.

Le secteur 1AU3^{0A21} est par ailleurs concerné par des dispositions définies au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme (cf. *plan de zonage - servitudes de mixité sociale*), précisées à l'article 1AU 2 du présent chapitre.

ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone 1AU :

- 1°) toute construction, installation, tout aménagement ne s'inscrivant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur ou d'un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur concerné.
- 2°) l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- 3°) l'implantation ou l'extension de constructions à usage industriel, agricole et artisanal à l'exception de celles visées à l'article 2,
- 4°) toute construction, installation, tout aménagement ne s'inscrivant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur ou d'un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur concerné.
- 5°) l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2°) de l'article 1AU 2,
- 6°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 7°) les plans d'eau,

Règlement du P.L.U.

- 8°) les dépôts de ferrailles, de déchets et de démolition, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 9°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 10°) l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- 11°) le stationnement isolé de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 12°) la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf dans le cas visé à l'article 1AU 2 suivant.

13°) Au sein de la partie de secteur 1AU concernée par le risque d'inondation et de submersion marine, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage) conformément à leur légende, sont interdites :

- . la reconstruction à l'identique est interdite si la démolition résulte d'une inondation ou d'une submersion marine.
- . toute construction nouvelle, sur des terrains dont la cote du terrain naturel (existant avant aménagement) est inférieure à 3,2 m NGF.,

Cette disposition pourra être précisée dans le cadre de l'étude du Plan de Prévention des Risques naturels Littoraux du Pays des Olonnes.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis sous condition :

- 1°) les constructions et installations à usage d'habitat et de manière secondaire celles à usage d'activités (commerces, services) compatibles avec l'habitat et l'environnement sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou de plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble, selon les conditions précisées par les orientations d'aménagement et de programmation sous réserve que :
 - . leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (1AU 3 à 1AU 14) et le cas échéant par les documents graphiques du présent P.L.U. (cf. plans de zonage),
 - . leurs réalisations soient compatibles avec les *orientations d'aménagement* relatives à l'aménagement de ces secteurs (cf. pièce n° 3 "*orientations d'aménagement* et de programmation" du présent P.L.U.),
 - . leurs réalisations soient compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (nombre minimum de constructions à usage d'habitation) imposées pour chacun des secteurs suivants, à savoir :
 - secteur **1AU1** : ce secteur devra comprendre au moins **87 logements**,
 - secteur **1AU2** : ce secteur devra comprendre au moins **105 logements**,
 - secteur **1AU3** : ce secteur devra comprendre au moins **33 logements**,
 - secteur **1AU4** : ce secteur devra comprendre au moins **15 logements**,
 - secteur **1AU5** : ce secteur devra comprendre au moins **20 logements**,
 - secteur **1AU6** : ce secteur devra comprendre au moins **14 logements**,

Dans le cas d'une urbanisation par tranche, le nombre de constructions minimales ou de logements à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur prise par défaut).

Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales ou de logements à réaliser sur l'ensemble du secteur 1AU a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AU.

Règlement du P.L.U.

2°) Dans le secteur 1AU2^{OA21}, une partie du programme de logements devra être affectée, au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme, à la réalisation de logements dans des objectifs de mixité sociale dans les conditions suivantes :

- . le secteur 1AU2^{OA21} devra comprendre au minimum 20 % de logements locatifs sociaux, dont une partie (au moins 10) doit être réalisée sur l'emplacement réservé n° 1 défini au titre de l'article L.123-2-b du code de l'urbanisme (cf. plan de zonage 4.2b.), tout en étant en compatibilité avec les orientations relatives à l'habitat (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OA21).

Dans le cas d'une urbanisation par tranche de la partie du secteur 1AU2 excluant l'emplacement réservé n° 1, la part de logements affectée à des logements locatifs sociaux à réaliser sur la partie du secteur concerné, devra respecter, un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur arrondie prise par défaut, calculée sur la base des pourcentages définis ci-dessus, déduction faite des logements locatifs sociaux à réaliser sur l'emplacement réservé n° 1).

3°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient justifiés et rendus nécessaires par :

- . la réalisation des constructions admises en secteur 1AU et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
- . ou la réalisation de réserves incendie,
- . ou des opérations ou travaux d'intérêt général,
- . ou à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager.

4°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 10 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

5°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives),

6°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

7°) *dans le cadre d'une opération d'aménagement*, la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de la construction principale réalisés dans un délai d'un an à compter du démarrage des travaux, dans le cadre d'un permis de construire accordé,

8°) *dans le cadre d'une opération d'aménagement*, les abris de jardin à condition qu'ils ne soient pas réalisés au devant de la construction principale.

9°) Sur les parties de secteurs 1AU concernées par le risque d'inondation et de submersion marine - cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage) -, les possibilités de constructions nouvelles, en particulier de création de logements (y compris par extension de constructions existantes), sont admises sous les conditions suivantes :

- . les habitations doivent avoir leur premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence connue (4,2 m NGF ou une autre cote pouvant être précisée dans le cadre du Plan de Prévention aux Risques Littoraux des Pays des Olonnes prescrit).
- . l'interdiction de réaliser un sous-sol,
- . l'obligation pour les activités admises dans le secteur, de prévoir des mesures adaptées pour éviter tout danger et tout risque de nuisances pour l'environnement naturel et humain en cas d'inondation ou de submersion (à travers le stockage éventuel de produits susceptibles d'être dangereux, à travers les process et moyens techniques développés...).

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

3.1. Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Les nouveaux accès doivent respecter les orientations d'aménagement précisées en pièce n° 3 du P.L.U pour chacun des secteurs 1AU.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurcation.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les conditions de desserte des secteurs 1AU devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement lorsque celles-ci sont définies pour le secteur concerné (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U. – OA15, OA18, OA19, OA21, OA25, OA26).

3.3. Cheminements piétonniers et/ou cyclables

Les secteurs 1AU devront être desservis par des cheminements piétonniers et/ou cyclables conformément aux dispositions graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage) et en respectant les *orientations d'aménagement* prévues pour les secteurs 1AU concernés (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.).

Les cheminements "doux" identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. EAUX USEES

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Le branchement sera exécuté conformément aux réglementations adoptées par la municipalité qui pourra se substituer au propriétaire défaillant et aux frais de celui-ci pour l'exécution de cette prescription.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial, la régulation des eaux pluviales est exigée sur les secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5 et 1AU6, en respectant les principes précisés en annexe 3 du présent règlement. Sur les secteurs 1AU2 et 1AU3, l'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée si elle est possible.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution et communications numériques

Sur parcelle privative, les raccordements aux réseaux publics d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création de plusieurs logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

ARTICLE 1AU 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règles générales

L'implantation des constructions et installations admises en secteur 1AU doit rester en compatibilité avec les orientations d'aménagement concernant les secteurs 1AU concernés (cf. pièce n° 3 du P.L.U.) et respecter s'il y a lieu les indications portées aux documents graphiques (plans de zonage) ou aux orientations d'aménagement

Au titre de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

6.2. Règles par rapport aux voies et emprises publiques bordant les secteurs 1AU

En secteurs 1AU2 et 1AU3, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques bordant le secteur.

Sur les autres secteurs, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul maximal de 5 m des voies publiques existantes.

6.3. Règles par rapport aux voies et emprises intégrées au sein des secteurs 1AU

Au sein des secteurs 1AU,

- les constructions principales devront être implantées à l'alignement ou en respectant un recul maximal de 5 m des autres voies publiques.
- les garages doivent respecter un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise des voies ou places publiques sur lesquelles ils ont accès.

6.4. Dispositions particulières

En tout secteur 1AU,

Des dispositions d'implantation différentes à celles énoncées aux 6.2. et 6.3. ci-dessus, pourront être admises sous réserve qu'elles ne créent pas de gênes pour la sécurité publique :

- par rapport à des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile : dans ce cas-ci, les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins **3 m** de la limite d'emprise de la voie ou du cheminement.
- pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au diamètre de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

6.5. Dispositions relatives à l'implantation des abris de jardin

L'abri de jardin ne doit pas être implanté au devant de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de constructions bordées par plusieurs voies ou en cas d'impossibilité devant être justifiée.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère et jamais inférieure à 3 m.

Il peut être dérogé à cette règle :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- . pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur,...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. article 6 du titre 1),
- . dans le cadre de permis d'aménager ou d'opérations groupées justifiant de règles différentes

Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée mais est conditionnée par les dispositions des articles 4 et 13 de la zone 1AU.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- . à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- . au bas de l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente,
- . à la sablière ou au bas de l'acrotère pour les annexes séparées de la construction principale, établies en limite séparative.

10.1. Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale des constructions doit en priorité être compatible avec les orientations d'aménagement précisées pour chacun des secteurs 1AU concernés, en pièce n° 3 du P.L.U.

A défaut ou en complément des indications portées dans les orientations d'aménagement, les constructions doivent respecter les hauteurs maximales suivantes.

Zone	Hauteur maximale à l'égout des constructions	Hauteur maximale au bas de l'acrotère des constructions	Hauteur maximale <u>des annexes</u> <u>séparées</u> de la construction principale <u>implantées en limite séparative</u>
1AU	6,5 m soit R+1+ comble ou R+1+ attique pour la construction principale	7 m	3,2 m à la sablière ou au bas de l'acrotère

La hauteur maximale des abris de jardin ne peut excéder 2,5 m (à la sablière ou au bas de l'acrotère).

10.2. Cas particuliers

- 1°) Dans les secteurs exposés au risque d'inondation et de submersion, tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), il peut être dérogé aux règles ci-dessus afin d'adapter la hauteur de la construction à la prise en compte des dispositions résultant de la prise en compte du risque d'inondation et/ou de submersion, en particulier de celles précisées à l'article 2 du règlement du secteur.
- 2°) Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- 3°) Une hauteur maximale supérieure à celle définie au tableau ci-dessus pourra être admise pour une construction venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie ou s'établissant en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- 4°) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
 - aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres,
 - aux constructions et installations d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1. Règles générales

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En secteur 1AU10A18 de la Gachère, tout projet de construction respectera les recommandations de la *charte architecturale et paysagère* annexée au présent règlement.

NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif.

11.2. Règles spécifiques

11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

a) Les toitures comporteront deux versants principaux. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception.

La couverture de toute construction principale doit être réalisée en tuile de pays dite "tige de botte" ou avec des tuiles d'aspect similaire, sauf dans les cas visés à l'alinéa b). Elles seront de teinte rouge orangé.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 25 % et 37 %, sauf cas visés à l'alinéa b).

La pente de toiture sera dans ce dernier cas comprise entre 45 % et 100%.

b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- . pour la construction de logements locatifs sociaux,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- . pour des vérandas, des toitures traitées en arrondi ou en toiture-terrasse *.

Ces constructions devront être intégrées de manière harmonieuse à la construction.

* En secteurs 1AU, les toitures terrasses ou arrondies sont admises sur toute construction principale.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

11.2.2. MURS, FAÇADES, DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET DE LEURS ANNEXES

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

Le bardage est interdit sur les murs en pierres, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction.

Le bardage en ardoise est interdit.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent rester à l'état brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

11.2.3. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

Les annexes à la construction principale à usage d'habitation doivent s'harmoniser la construction principale. Elles doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

a) Toitures des annexes :

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment sont interdites.

Les toitures des annexes de la construction principale pourront être en matériaux différents de ceux de la construction principale.

- . Lorsqu'elles sont accolées à la construction principale, ces matériaux de toitures devront présenter une teinte similaire à celle utilisée pour la construction principale.

- . Pour les annexes séparées de la construction principale :

Sont admises les couvertures « multi-couches » ou de type « shingle » de teinte tuile rouge.

b) Murs, façades des annexes :

Les dispositions précédentes du paragraphe 11.2.2. s'appliquent.

c) Abris de jardins :

L'emprise au sol des abris de jardins doit être inférieure ou égale à 15 m².

11.2.4. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Règlement du P.L.U.**b) Types de clôtures admises sur les secteurs 1AU :**

Les clôtures en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois ou celles reproduisant l'aspect de matériaux naturels (aspect pierres, bois...).

Sur rue (et retours de stationnement non clos), les clôtures seront constituées par :

- ☐ un mur en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de teinte neutre, d'une hauteur maximale de 1,2 m, OU
- ☐ un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou autre dispositif à claire-voie,
 - . le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales.

OU/ET

- ☐ une haie vive d'essences locales et de préférence variées (cf. annexe 1), doublée ou non d'un grillage,

En limites séparatives, les clôtures seront constituées par :

- ☐ un mur enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre ou en pierres, OU
- ☐ un muret d'une hauteur maximale de 1 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou autre dispositif à claire-voie,
 - . le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales,

OU/ET

- ☐ une haie vive d'essences locales et de préférence variées, doublée ou non d'un grillage, OU/ET
- ☐ une clôture en bois, OU/ET
- ☐ un dispositif de claustras bois.

Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont déconseillées.

En secteurs 1AU1 et 1AU2 de la Gachère :

- . les clôtures pleines doivent être munies d'un dispositif d'évacuation des eaux en partie basse, de manière à assurer une transparence hydraulique.
- . Elles seront réalisées de préférence en suivant les recommandations de la **charte architecturale et paysagère** annexée au présent règlement.

c) Hauteur maximale :

Sauf dispositions différentes qui seraient précisées par les orientations d'aménagement en secteurs 1AU^{0A}, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de :

- . Hauteur maximale sur voirie et sur les limites séparatives situées dans la marge de recul de la construction principale par rapport à la voie publique :

1,2 m pour les clôtures sur rue composées de murs (pleins).

1,5 m pour les autres types de clôtures.

- . Hauteur maximale en limite séparative (sauf dans les marges de recul énoncées ci-dessus par rapport à la voie publique) : **1,8 m**.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

11.3. Traitement des abords, protection des éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments d'intérêt paysager ou patrimonial inventoriés aux documents graphiques du P.L.U. doivent être préservés. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, petit patrimoine identifiés par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet de construction ou peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

12.1. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation...

- a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement (dont une possible en garage) par logement devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ainsi qu'une place de stationnement supplémentaire pour quatre logements.

Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

- b) Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigée.

- c) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

12.2. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

12.3. Modalités d'application

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

(en application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).

12.4 L'aménagement des secteurs 1AU devra prévoir un minimum d'emplacements pour le stationnement de cycles sur un espace à usage collectif en lien avec le réseau de cheminements "doux" le plus proche.

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1.** Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traitées de manière paysagère, en conservant une dominante végétale.
Les reculs définis à l'article 6 par rapport aux voies et emprises publiques doivent être traités de manière paysagère.
Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (cf. annexe 1 : essences végétales préconisées et celles à éviter).
- 13.2.** Les plantations existantes de qualité, comprenant des haies végétales composées d'essences locales et des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, doivent être maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par une haie végétale d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement) ou des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement.
Les opérations autorisées devront respecter les dispositions relatives aux plantations à conserver ou à réaliser telles qu'elles sont définies le cas échéant par les orientations d'aménagement relatives aux secteurs concernés (cf. pièce n° 3 - O.A.P. du P.L.U.).
- 13.3.** Les projets d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, groupes d'habitation, déclarations préalables valant division...) doivent obligatoirement réserver au minimum 10 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces communs (hors voirie) pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers ou des noues, des cheminements piétonniers...
La réalisation des espaces communs exigibles à chacune des opérations de plus de 5 logements réalisées en secteur 1AU comme en secteur Ub pourra le cas échéant être cumulée et mutualisée de manière à être répartie librement entre ces opérations d'aménagement distinctes.
- 13.4.** La parcelle recevant la construction principale doit conserver sur tout secteur 1AU au minimum 50 % d'espace non imperméabilisé.
Une imperméabilisation légèrement supérieure peut être admise sans pouvoir excéder 70 % de la surface de la parcelle recevant la construction principale sous réserve de prévoir une rétention des eaux pluviales dans les conditions définies en annexe 3 du règlement.
Dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée en secteur 1AU, des coefficients d'imperméabilisation différents pourront être fixés par unité foncière recevant la construction à condition que le taux d'imperméabilisation maximal fixé ci-dessus soit respecté à l'échelle du périmètre global de l'opération.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

**ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les orientations d'aménagement relatives aux secteurs 1AU précisent le cas échéant des dispositions relatives à la préservation de l'environnement, à l'orientation des constructions favorable à la valorisation des énergies renouvelables, à la gestion de l'eau.

Les futures opérations d'aménagement et constructions devront être compatibles avec ces orientations.

**ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

ANNEXE N° 1 : LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES ET RUSTIQUES PRECONISEES ET DES ESSENCES A PROSCRIRE

■ **LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES ET RUSTIQUES préconisées**

Cette liste, donnée pour information, ne revêt pas un caractère limitatif. Il est simplement demandé que les haies privatives en périphérie des lots soient prioritairement et majoritairement composées avec les essences citées, sans pour autant exclure les autres plantes et arbustes décoratifs que l'on réservera plutôt à l'intérieur d'un jardin.

Les plantations seront toujours composées d'arbres ou d'arbustes en mélange de plusieurs espèces de feuillus, non persistants ou persistants.

Arbustes et arbrisseaux – Essences communes :

Ajonc d'Europe, Argousier, Arroche, Aubépine, Bourdaine, Bruyères, Buis, Charme, Cognassier, Cornouiller sanguin, Eglantier, Fusain d'Europe, Genêt à balai, Houx, Laureau, Laurier sauce, Laurier-tin, Lilas commun, Noisetier commun, Olivier de Bohême, Poirier, Pommier, Prunier, Prunellier, Saule roux, Saule cendré, Saule à oreillettes, Saule rampant, Seringa, Sureau noir, Tamaris d'Angleterre, Troène commun, Viorne obier.

Arbres – Essences communes :

Aulne glutineux, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Châtaignier commun, Chêne pédonculé, Chêne vert, Cornier, Erable champêtre, Frêne élevé, Merisier, Orme champêtre, Peuplier tremble, Robinier, Saule blanc.

Arbres – Autres essences :

Alisier torminal, Arbousier, Chêne Tauzin, Chêne sessile, Figuier, Frêne à feuilles étroites, Hêtre, Marronnier, Néflier, Noyer commun, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles.

Lianes :

Bryone dioïque, Lierre, Chèvrefeuille, Clématite, Houblon, Vigne, Vigne vierge.

■ **ESSENCES DECONSEILLEES !!!**

Les Laurier-palme, Thuya, Cupressus ou bien encore Cyprés (et autres hybrides), sont déconseillées pour diverses raisons :

- . Ces essences assèchent les sols situés à leur pied et rendent impossible toute autre culture,
- . Elles sont sensibles aux maladies et aux parasites, et alors, c'est toute la haie qui est condamnée,
- . Elles nécessitent des tailles constantes (3 fois par an) pour maintenir une hauteur acceptable,
- . Elles ne sont pas favorables à la faune et ne donnent jamais de fleur,
- . Ce type de haie produit un paysage monotone et identique en toute saison, sans lien avec les variations des paysages de la région.

