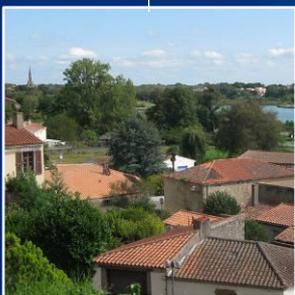


Département de
la Vendée (85)



**Commune de
Talmont Saint Hilaire**

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Règlement de la zone
1AUcm après
Déclaration de Projet
n°2 emportant mise en
compatibilité du PLU**

Junin 2018

ARTICLE 1AUcm 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions isolées, sauf lorsqu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble déjà autorisée
3. Toute opération qui ne comporte pas de logements collectifs ou individuels groupés dans les zones de plus de 2 hectares.
4. Toute construction qui n'est pas réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant un terrain d'une superficie inférieure à 10 000 m². Des superficies inférieures pourront exceptionnellement être admises si l'opération concerne la totalité d'un îlot, le reliquat d'une zone en partie urbanisée ou encore une opération d'intérêt collectif.
5. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
6. Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article 1AUcm 2.
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUcm 2.
8. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
9. La pratique du camping et l'installation de caravanes et de camping-cars en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
10. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
11. Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit.
12. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
13. À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Article 1AUcm 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En exception à l'application de l'article 1, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
2. Au sein du secteur, identifié au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, dans le respect des objectifs de mixité sociale, en cas de réalisation d'un programme de logements, 30% de ce programme doit être affecté à des logements sociaux (logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir ou logements en accession sociale à la propriété de type PSLA).
3. En cas de division foncière, lotissement ou construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la vérification du respect des dispositions du règlement ne se fera pas à l'échelle du lotissement ou de l'unité foncière initiale, mais de chaque lot ou terrain issu de la division.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.

Les occupations et utilisations du sol concernées par des périmètres particuliers sont admises selon les conditions suivantes :

5. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).

7. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

8. Tout projet pourra faire l'objet de prescriptions particulières destinées à limiter l'exposition aux risques.

9. Les éoliennes principalement destinées à l'autoconsommation ou à la desserte en énergie d'un ensemble de terrains ou immeubles situés dans l'environnement immédiat de ces équipements, sous réserve que le projet s'insère dans le paysage et du respect des niveaux d'émergence sonores définis par la réglementation en vigueur et sous réserve que le projet prenne appui sur une construction existante.

Article 1AUcm 3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) : les zones de rencontre, définies dans le décret du 30 juillet 2008, peuvent être autorisées à ce titre.
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- intégrer un dispositif de rétention, infiltration ainsi qu'un ouvrage de dépollution des eaux pluviales.

Les voies en impasses sont autorisées dès lors que l'opération intègre un dispositif de stockage des ordures ménagères en entrée de voie. Ce dispositif de stockage devra être soigneusement intégré (masque paysager par exemple). Dès lors que la voie desservira plus de 10 logements, un dispositif de retournement sera exigé.

Dans le cas de l'aménagement progressif de la zone, les voies en impasse sont provisoirement autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect des orientations d'aménagement et de programmation ;

- de traiter l'aire de manœuvre provisoire de façon à la transformer à terme en espace de stationnement paysager ou autre type d'espace commun.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain d'assiette de projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE 1AUcm 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux domestiques usées doit y être raccordé. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'activité).

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs seront conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau collectif, dès sa réalisation.

Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doit être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés sauf impossibilité technique justifiée. En cas d'impossibilité, à l'exclusion des opérations d'ensemble

pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE 1AUcm 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUcm 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Constructions nouvelles

Les constructions doivent être implantées en limite de voie ou d'emprise publique ou respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport à la voie ou l'emprise publique.

Les garages doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voie d'accès à la parcelle. La distance se mesure à partir du point de l'entrée véhicules du garage le plus proche de la voie d'accès.

Recommandation :

Pour les parcelles situées au Sud de la voie ou de l'emprise publique : une implantation en limite de l'espace public est à favoriser de manière à permettre un ensoleillement optimal de la façade et créer un jardin bien exposé.

Pour les parcelles situées au Nord de la voie ou de l'emprise publique, l'implantation des constructions en retrait est à privilégier pour profiter d'un jardin ensoleillé sur le devant.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne un ouvrage de transport et de distribution d'énergie électrique ;
- Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissements, groupes d'habitations...) des règles différentes peuvent également être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale.

6.2. Extensions, rénovations, adaptations ou changements de destination

La construction de l'extension ne doit pas conduire à une aggravation du non-respect de la règle générale.

Les règles sont identiques à celles des constructions nouvelles.

6.3. Piscines

L'implantation des piscines doit être effectuée de manière à ce que celles-ci ne soient pas visibles depuis les voies ou emprise publiques.

ARTICLE 1AUcm 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Constructions nouvelles

Les constructions doivent être implantées soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit en retrait par rapport à une ou les deux limites séparatives latérales.

Le retrait par rapport aux limites séparatives latérales, lorsqu'il existe, doit être au moins égal à 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives arrière ou de fond de terrain. Ce retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsqu'il existe une servitude de cour commune passée par acte authentique.
- Lorsque le projet concerne un ouvrage de transport et de distribution d'énergie électrique
- Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissements, groupes d'habitations...) des règles différentes peuvent également être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale.
- Lorsque le projet concerne un abri de jardin, la distance minimale vis-à-vis des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle est ramenée à 1 mètre en cas d'implantation en retrait.

7.2 Extensions, rénovations, adaptations ou changements de destination

Les règles sont identiques à celles des constructions nouvelles.

7.3 Piscines

Les piscines doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives, d'au moins 3 mètres.

ARTICLE 1AUcm 8 / IMPANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après visent l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière.

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à la hauteur de façade Hf de la construction la plus élevée.

Cette distance peut être réduite de moitié dans le cas où les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur de façade Hf inférieure ou égale à 3,50 mètres ne sont pas visées par cet article.

ARTICLE 1AUcm 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE 1AUcm 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur de façade

La hauteur de façade H_f est limitée à 9 mètres mesurée à la corniche ou à la ligne de l'égout, dans le cas d'un toit en pente.

La hauteur de façade H_f est limitée à 10,00 mètres, mesurée à l'acrotère, dans le cas d'une toiture-terrasse.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur de façade H_f des bâtiments annexes (constructions indépendantes non intégrées à la construction principale) ne peut excéder 3.50 mètres.

10.2. Hauteur plafond

10.2.1. Pour les constructions disposant de toitures traditionnelles à pentes

La hauteur plafond H_p des constructions est déterminée par l'application des règles de pentes de toitures fixées à l'article 1AUcm 11.

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles.

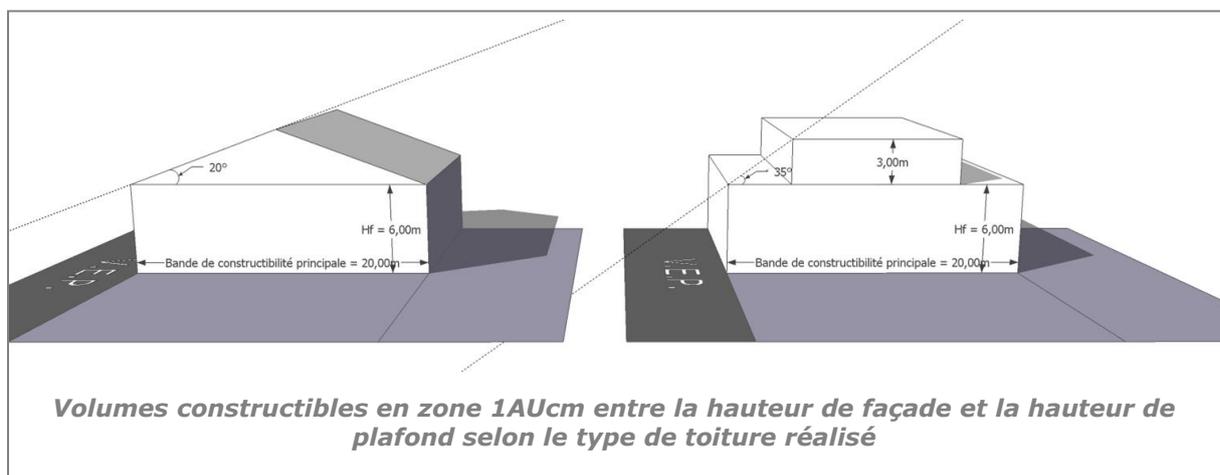
10.2.2. Pour les constructions disposant de toitures « contemporaines » (toit-terrasse, étage en attique...)

La hauteur plafond H_p des constructions est délimitée par un gabarit, défini par un couronnement et une hauteur plafond.

Le couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 70% dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur des façades H_f .

La hauteur plafond H_p des constructions ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur de façade H_f .

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles.



10.3. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éventuelles éoliennes domestiques accrochées à la construction principale.

ARTICLE 1AUcm 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et 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.

11.2 Constructions nouvelles, extensions, rénovations, adaptations ou changements de destination

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions, extensions, rénovations ou changements de destination doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, défini selon un projet d'aménagement global de rue ou d'îlot, tout en tenant compte des spécificités des constructions environnantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Recommandation :

Les projets favoriseront la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions, performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, recours à des matériaux renouvelables ou à des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, etc.

11.2.2 Façades

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines, afin de créer un paysage urbain cohérent.

Les façades aveugles ou nues, c'est-à-dire ne comportant pas d'ouverture, ne sont pas autorisées dès lors qu'elles donnent sur la voie ou l'emprise publique.

11.2.3 Toitures

Les toitures peuvent être : à pente ou en toit terrasse. Un niveau en attique est autorisé, à condition qu'il s'insère dans le gabarit défini à l'article 1AUcm 10.

Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuiles de pays, dites « tige de botte » ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits environnants. La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37%. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles seront tolérées si la construction se trouve à un angle de rue.

Les débordements de toiture en bas de pente sont limités à 0,20 mètres.

Le pignon aveugle ou nu, c'est-à-dire ne comportant pas d'ouverture, donnant sur voie ou emprise publique est interdit

Toitures terrasses

Les toitures terrasses pourront être traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

Les clôtures devront s'intégrer en harmonie avec l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton ainsi que tout type de clôture non décrit ci-dessous sont interdites.

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Les haies végétales composées d'espèces invasives définies par la charte du plan vert communal, annexée au présent règlement (annexe 1), sont interdites.

Les haies végétales composées uniquement de conifères sont interdites.

Recommandation :

Les haies bocagères ou champêtres recourant aux espèces locales, mentionnées aux chartes 1 et 2 (annexe 2), s'appliquant au paysage du bocage rétro littoral fermé, du plan vert communal, annexées au présent règlement, seront favorisées

11.3.2 En limite de voie ou d'emprise publique

Seules seront autorisées les clôtures éventuelles constituées :

- Sous forme d'un muret en maçonnerie enduite sur les deux faces et peinte dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre pouvant être surmonté par un grillage, le tout ne devant pas excéder 1,80 mètre de hauteur. Cet ensemble pourra être doublé par une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- Sous forme d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- Sous forme d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres.

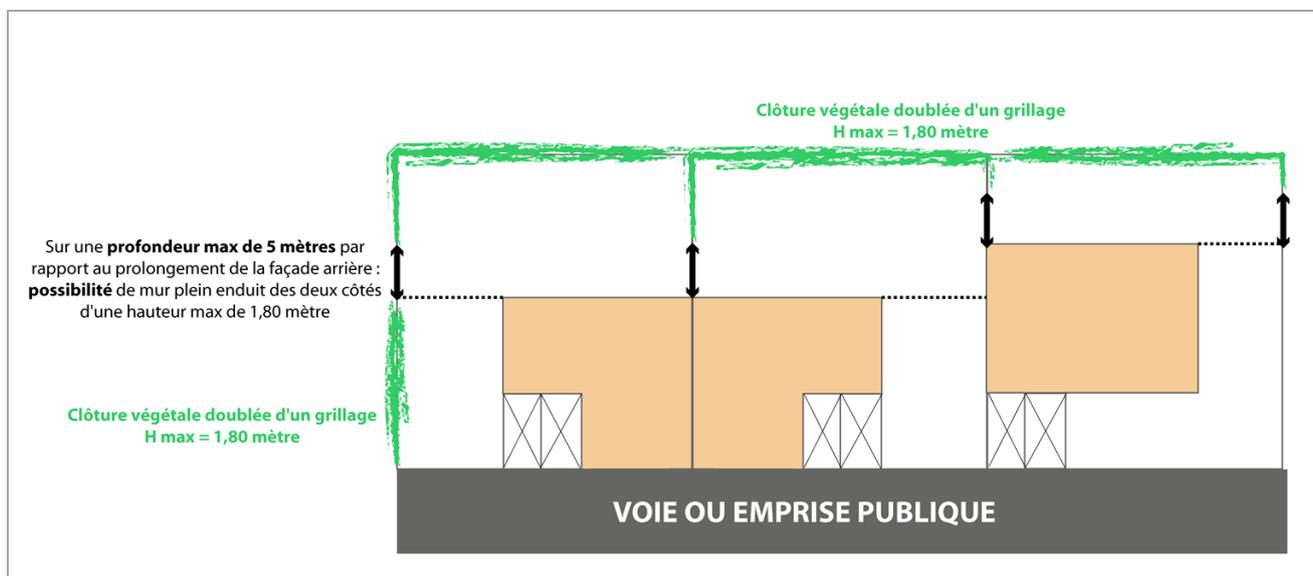
11.3.3 En limite d'espace vert interne à l'opération

Seules seront autorisées les clôtures éventuelles constituées sous la forme d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00 mètres, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

11.3.4 En limite séparative

Seules seront autorisées, les clôtures végétales doublées d'une clôture grillagée d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

Un écran visuel plein constitué d'un mur en maçonnerie enduite sur les deux faces et peint dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal et d'une hauteur maximale de 1.80 mètre est autorisé en limites séparatives latérales, au droit des façades arrières du bâtiment principal, sur le jardin, sur une longueur de 5 mètres maximum.



11.4 Dispositions diverses

11.4.1 Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent y être intégrés.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

11.4.2 Locaux techniques et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE 1AUcm / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation, hormis impossibilité technique justifiée.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre de places requises
Logement individuel	2 places par logement, le garage étant compté pour une place.
Logement collectif	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Logement locatif social	1 place par logement.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.
Commerce inférieur à 100 m ² de surface de vente	2 places de stationnement
Commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 place supplémentaire par tranche de 50m ² de surface de vente
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher ou surface de vente), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite** :

- en matière d'habitation et de commerces, 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place pour les opérations de plus de 5 logements.
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

12.1.2 Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager intégrant les déplacements piétons.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre sera perméable et devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain d'assiette du projet, et ne présenter qu'un seul accès sur la voie ouverte au public.

Recommandation :

Pour les carports, les auvents destinés à recouvrir les places de stationnement aériennes, ainsi que les groupes de garages individuels la couverture par une toiture végétalisée est recommandée.

12.1.3 Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

12.2 Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par logement (pour les constructions de plus de 5 logements), et par tranche de 50m² de surface de plancher pour les constructions à destination de : commerce (à partir de 300 m² de surface de vente), bureaux, hébergement hôtelier. Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE 1AUcm 13 / ESPACES VEGETALISES

13.1 Règle quantitative

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les espaces libres des unités foncières bâties (hors espaces publics communs à une opération d'aménagement d'ensemble) devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m² d'espaces libres.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

La surface végétalisée doit être au moins égale à 40% de l'unité foncière. Dans le cas d'opérations d'ensemble comprenant plusieurs lots, la surface végétalisée à réaliser s'applique à chacun des lots et non à l'échelle de l'opération.

En cas d'impossibilité technique ou en cas de projet de réhabilitation, les normes ci-dessus ne s'appliquent pas.

13.2 Modalités d'application

Ne sont pas comptabilisés parmi les espaces végétalisés visés ci-dessus :

- Les aires de stationnement imperméabilisées, les surfaces de circulation automobile imperméabilisées, les cheminements piétons imperméabilisés.

En revanche, sont comptabilisés :

- Les aires de stationnement, les surfaces de circulation automobile et les cheminements piétons conçus de manière à maintenir la perméabilité du sol.
- Les aires de jeux.
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...).
- Les toitures végétalisées et les dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 50 cm, munies d'arrosage automatique
- Les toitures végétalisées et les dalles de couverture avec un tapis végétal de type toundra, composé de petites plantes à faible système racinaire

13.3 Règle qualitative

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espèces invasives définies par la charte du plan vert communal, annexée au présent règlement (annexe 1), sont interdites.

Les essences de pays devront être privilégiées dans le choix des essences plantées.

Recommandation :

Le recours aux essences végétales recommandées dans les chartes 1 et 2 (annexe 2), s'appliquant au paysage du bocage rétro littoral fermé, du plan vert communal, annexées au présent règlement, sera favorisé.

ARTICLE 1AUcm 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 10 et 13.

ANNEXE 1 : LISTE DES ESPECES VEGETALES INTERDITES VISEES A L'ARTICLE 13.3 DE LA ZONE 1AUcm

- <i>Acer negundo</i> L.	Erable negundo
- <i>Aesculus hippocastanum</i> L.	Marronnier commun
- <i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux
- <i>Allium triquetrum</i> L.	Ail à tige triquètre
- <i>Amaranthus albus</i> L.	Amaranthe blanche
- <i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthe couchée
- <i>Amaranthus hybridus</i> L.	Amaranthe hybride
- <i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthe réfléchi
- <i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambrosie annuelle
- <i>Anthemis maritima</i> L.	Camomille maritime
- <i>Arctotheca calendula</i> (L.) Levyns	Arcothèque
- <i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise des frères Verlot
- <i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Aster lancéolé
- <i>Aster novi-belgii</i> L.	Aster de Virginie
- <i>Aster squamatus</i> (Spreng.) Hieron	Aster écaillé
- <i>Aster x salignus</i> Willd	Aster à feuilles de saule
- <i>Avena barbata</i> Pott ex link subsp. barbata	Avoine barbue
- <i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolle fausse-fougère
- <i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre
- <i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Alysson blanc
- <i>Bidens connata</i> Muhl. Ex Wild	Bident à feuilles connées
- <i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs
- <i>Brassica napus</i> L.	Colza
- <i>Bromus willdenowii</i> Kunth	Brome purgatif
- <i>Buddleja davidii</i> Franch.	Arbres aux papillons
- <i>Bunias orientalis</i> L.	Bunias d'Orient
- <i>Carpobrotus acinaciformis/ edulis</i>	Griffe de sorcière
- <i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chénopode fausse-ambrosie
- <i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	Claytonie perfoliée
- <i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronquist	Vergerette de Buenos Aires
- <i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	Vergerette du Canada
- <i>Conyza floribunda</i> Kunth	Vergerette à fleurs nombreuses
- <i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E. Walker	Vergerette de Sumatra
- <i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Corne de cerf didyme

- Cortaderia selloana (Schult.& Schult.f.)	Herbe de la Pampa
- Cotonaster horizontalis Decne.	Cotonéaster horizontal
- Cotula coronopifolia L.	Cotula à feuilles de coronopus
- Crassula helmsii (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms
- Crepis sancta (L.) Bornm.	Crépide de Terre sainte
- Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br	Montbretia
- Cuscuta australis R.Br	Cuscute volubile
- Cyperus eragrostis Lam.	Souchet robuste
- Cyperus esculentus L.	Souchet doré
- Datura stramonium L. subsp. Stramonium	Datura stramoine
- Egeria densa Planch.	Élodée dense
- Eichhornia crassipes (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau
- Elaeagnus angustifolia L.	Olivier de bohème
- Eleocharis bonariensis Nees	Scirpe de Buenos Aires
- Elodea canadensis Michx.	Élodée du Canada
- Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John	Élodée de Nuttall
- Epilobium adenocaulon Hausskn.	Epilobe ciliée
- Epilobium brachycarpum C. Presl	Epilobe d'automne
- Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees	Eragrostide pectinée
- Erigeron annuus (L.) Desf.	Vergerette annuelle
- Euphorbia maculata L.	Euphorbe tacheté
- Galega officinalis L.	Sainfoin d'Espagne
- Galinsoga parviflora Cav.	Galinsoga à petite fleurs
- Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav.	Galinsoga cilié
- Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier	Berce de Caucase
- Hydrocotyle ranunculoides L.f.	Hydrocotyle à feuilles de renoncule
- Impatiens balfourii Hook.f.	Balsamine de Balfour
- Impatiens capensis Meerb.	Balsamine du Cap
- Impatiens glandulifera Royle	Balsamine géante
- Impatiens parviflora DC.	Balsamine à petites fleurs
- Juncus tenuis Willd.	Jonc grêle
- Lagarosiphon major (Ridl.) Moss	Lagorosiphon
- Lathyrus latifolius L.	Gesse à larges feuilles
- Laurus nobilis L.	Laurier sauce

- Lemna minuta Kunth	Lentille d'eau minuscule
- Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie douteuse
- Lonicera japonica Thunb. ex Murray	Chèvrefeuille du Japon
- Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Jussie rampante
- Ludwigia uruguayensis (Cambess.)	Jussie à grandes fleurs
- Lycium barbarum L.	Lyciet commun
- Mahonia aquifolium (Pursh) Nutt.	Mahonia faux-houx
- Matricaria discoidea DC.	Matricaire discoïde
- Miscanthus sinensis Andersson	Roseau de Chine
- Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc	Myriophylle du Brésil
- Oenothera biennis L.	Herbes aux ânes
- Oenothera erythrosepala Borbàs	Onagre de glaziou
- Panicum dichotomiflorum Michx.	Millet des rizières
- Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch	Vigne vierge
- Paspalum dilatatum Poir.	Paspale dilaté
- Paspalum distichum L.	Digitaire faux-paspale
- Periploca graeca L.	Bourreau des arbres
- Petasites fragrans (Vill.) C. Presl	Pétasite des Pyrénées
- Phytolacca americana L.	Raisin d'Amérique
- Pistia stratiotes L.	Laitue d'eau
- Polygonum polystachyum C.F.W. Meissn	Renouée à épis nombreux
- Prunus laurocerasus L.	Laurier palme
- Prunus serotina Ehrh.	Cerisier tardif
- Pterocarya fraxinifolia (Poir.) Spach	Noyer du Caucase
- Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon
- Reynoutria sachalinensis/ x bohemica	Renouée de Sakhaline
- Euphorbia maculata L.	Rhododendron des parc
- Rhus typhina L.	Sumac de Virginie
- Robinia pseudoacacia L.	Robinier faux-acacia
- Rosa rugosa Thunb.	Rosier rugueux
- Rumex thyrsiflorus Fingerh. Subsp. Thyrsiflorus	Oseilles à oreillettes
- Sagittaria latifolia Willd.	Sagittaire à larges feuilles
- Saururus cernuus L.	Queue de lézard
- Senecio cineraria DC.	Cinénaire maritime
- Senecio inaequidens DC.	Séneçon du cap

- <i>Setaria faberi</i> F. Herm	Sétaire
- <i>Solidago canadensis</i> L.	Solidage du Canada
- <i>Solidago gigantea</i> Aiton	Solidage glabre
- <i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers	Sorgo d'Alep
- <i>Spartina x townsendii</i> H. Groves & J. Groves	Spartine de townsend
- <i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	Sporobole tenace
- <i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) Kuntze	Herbe de Saint Augustin
- <i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake	Symphorine blanche
- <i>Symphytum bulbosum</i> K.F ; Schimp.	Consoude bulbeuse
- <i>Tetragonia tetragonoides</i> (Pall.) Kuntze	Epinard de Nouvelle Zélande
- <i>Trachycarpus fortunei</i> (Hook.) H. Wendl.	Palmier à Chanvre

ANNEXE 2 : LISTE DES ESPECES VEGETALES RECOMMANDEES VISEES AUX ARTICLES 11.3.1 ET 13.3 DE LA ZONE 1AUcm

- Frêne commun ;
- Frêne oxyphylle ;
- Frêne à fleurs ;
- Chêne pédonculé ;
- Chêne sessile ;
- Chêne chevelu ;
- Chêne pubescent ;
- Chêne tauzin ;
- Chêne vert ;
- Peuplier tremble ;
- Saule blanc ;
- Saule marsault ;
- Saule cendré ;
- Saule osier ;
- Saule pourpre ;
- Erable plane ;
- Erable sycomore ;
- Erable champêtre ;
- Cormier ;
- Merisier ;
- Alisier torminal ;
- Tilleul à petites feuilles ;
- Tilleul à grandes feuilles ;
- Orme champêtre ;
- Orme lutèce ;
- Orme resista ;
- Aulne à feuilles de cœur ;
- Aulne glutineux ;
- Charme commun ;
- Cerisier à grappes ;
- Pin maritime ;
- Pin laricio de Corse ;
- Pin parasol ;
- Prunellier ;
- Prunier myrobolan ;
- Pommier sauvage ;
- Poirier sauvage ;
- Pommier fleurs ;
- Néflier ;
- Ajonc ;

- Sureau noir ;
- Amélanchier ;
- Bourdaine ;
- Nerprun purgatif ;
- Troène commun ;
- Genêt à balai ;
- Houx ;
- Laurier tin ;
- Viorne aubier ;
- Cornouiller sanguin ;
- Cornouiller mâle ;
- Noisetier commun ;
- Fusain d'Europe ;
- Aubépine ornementale ;
- Cognassier ;
- Osmanthe d'automne ;
- Fragon piquant ;
- Eglantier ;
- Deschampsia ;
- Panic ;
- Laiches variées non horticoles ;
- Lierre ;
- Pervenches ;
- Fougères ;
- Euphorbe ;
- Coronille ;