

RÈGLEMENT

Commune : SAINT-MICHEL-EN-L'HERM
Adresse : Rue du Beau Manteau

PA 10

Dossier :
ES 22 8746 JG

Date :
Septembre 2025

Réalisation : SARL SIPO-PHILAM
M. ROUSSEAU Philippe



Lotissement
« LES LIMICOLES »

SELARL
Frédéric
GUILBAUDEAU



Centre d'Affaires 5ème Avenue
7, Allée Alain Guénant
LES SABLES D'OLONNE
B.P. 10145
85104 Les Sables d'Olonne
T 02.51.95.16.86
contact@guilbaudeau.fr



25, rue du Château
85800 St Gilles-Croix-de-Vie
02 51 55 81 49
contact@LTarchi.fr
www.LTarchi.fr

1 -1 - OBJET DU RÈGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du projet.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du projet de lotissement situé sur la commune de SAINT-MICHEL-EN-L'HERM, cadastré section AL n°133p tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier du permis d'aménager.

1 - 2 - CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de SAINT-MICHEL-EN-L'HERM.

Le terrain est situé en zone UA du Plan Local d'Urbanisme.

Le lotissement projeté se situe en zone inondable bleue du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPLR) du Bassin du Lay. Tout projet dans le lotissement devra respecter impérativement la réglementation du PPRL.

Les lots 1 à 6 appliqueront les règles de la zone UA du PLU *à la date de l'autorisation du Permis d'aménager*, complétées par le présent règlement au lotissement.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du projet.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Un exemplaire du présent règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot par l'aménageur

1 - 3 - DIVISION DU TERRAIN

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

Lots 1 à 6	2585 m ²
Voirie	427 m ²

Superficie totale du lotissement 3012 m²

2 - 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT.

Voir article UA 1 du règlement d'urbanisme en vigueur.

2 - 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES.

Voir article UA 2 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Les lots numérotés de 1 à 6 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Ils ne pourront recevoir qu'un seul logement par lot.

La réunion de deux lots pour l'édification d'une seule construction et ses annexes ou de logements locatifs sera soumise à acceptation préalable du lotisseur. Dans le cas d'autorisation, il sera fait abstraction de la limite séparative entre ces lots.

Des équipements d'infrastructure pourront être réalisés sur les espaces communs du lotissement.

2 - 3 - ACCES ET VOIRIE.

Voir article UA 3 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Les acquéreurs respecteront les accès automobiles interdits figurés au plan de composition.

Les acquéreurs devront tenir compte des branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur.

Le niveau des seuils des constructions sera à l'altitude 4.21m N.G.F. minimum conformément au plan de prévention des risques naturels prévisibles littoraux.

2 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Voir article UA 4 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchements réalisées par l'aménageur sur les réseaux suivants (cf. plan PA8a) :

- Electricité,
- Téléphone,
- Eau Potable,
- Assainissement : Eaux Usées

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves et cours, lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles, en communication avec les égouts et notamment leurs joints, sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation, doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

Les acquéreurs devront adapter leurs constructions aux amorces de branchements desservant leurs lots.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements E.U., A.E.P., coffrets électrique, télécom et fibre optique, candélabres et plantations, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace commun :

- qu'après accord de l'aménageur.
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

A - ÉLECTRICITÉ

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

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

B - TÉLÉPHONE – FIBRE

Des fourreaux aiguillés seront placés en limite de voirie dans un regard individuel.

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

C - EAU POTABLE

Le lotisseur prend en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable pour chaque lot jusqu'au regard situé en retrait d'un mètre de l'alignement.

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement s'y raccorder ; la pose d'un compteur et l'ouverture du branchement sont à leur charge.

Il est interdit à tout acquéreur que son réseau personnel faisant suite à son branchement à usage d'eau potable soit alimenté, soit directement, soit indirectement par une eau d'origine différente de celle du service public.

D - ASSAINISSEMENT

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchement au réseau d'eaux usées pour chaque lot. Les acquéreurs doivent obligatoirement s'y raccorder.

Les acquéreurs devront adapter leurs constructions au branchement E.U. desservant leur parcelle.

Il est précisé que les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique.

Les eaux pluviales de l'espace commun seront traitées par l'aménageur et ne devront pas se déverser sur la parcelle.

Il n'y aura pas de branchements individuels eaux pluviales pour les parcelles. Les acquéreurs des lots devront justifier lors du dépôt de leur permis de construire la méthode de gestion des eaux pluviales issues de l'imperméabilisation de leur parcelle. Ces eaux devront être infiltrées sur la parcelle.

2 - 5 - FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS.

Voir article UA 5 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Les lots numérotés de 1 à 6 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 2-2.

La forme des différents lots composant le projet devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

Des équipements d'infrastructure pourront être réalisés sur les espaces communs du lotissement.

2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Voir article UA 6 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Dans tous les cas, les acquéreurs devront adapter leurs constructions aux équipements desservant leur lot et de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements d'infrastructure.

2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Voir article UA 7 du règlement d'urbanisme en vigueur.

2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Voir article UA 8 du règlement d'urbanisme en vigueur.

2 - 9 - EMPRISE AU SOL.

Voir article UA 9 du règlement d'urbanisme en vigueur.

2 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Voir article UA 10 du règlement d'urbanisme en vigueur.

2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Voir article UA 11 du règlement d'urbanisme en vigueur.

2 - 12 - STATIONNEMENT.

Voir article UA 12 du règlement d'urbanisme en vigueur.

2 - 13 - PLANTATIONS.

Voir article UA 13 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

- Obligations de l'acquéreur d'un lot :

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu aux élagages des haies et arbres afin d'éviter tout débordement sur le domaine public.

L'espace résiduel entre la façade et l'espace public représente un jardin privatif ouvert qui devra obligatoirement être paysagé. La clôture pourra se retourner afin de faire ressortir en façade sur rue une aire de stationnement.

Chaque propriétaire sera tenu de planter au minimum un arbre ou arbuste par tranche de 100m² de jardin (terrain hors construction) dans un délai de 1 an maximum après l'achèvement de la construction.

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

Les plantations seront implantées aux distances réglementaires précisées dans le code civil.

Les haies mono-spécifiques (composées d'une seule essence) sont interdites.

2 - 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.

Voir la répartition par lot dans le tableau ci-après

Répartition par lot

N° du Lot	Surface du lot	Surface de plancher maximale
1	448m ²	240m ²
2	459m ²	240m ²
3	403m ²	240m ²
4	404m ²	240m ²
5	428m ²	240m ²
6	443m ²	240m ²

	Surface totale	Surface de plancher maximale
TOTAL	2585m²	1440m²

2 - 15 - SERVITUDES DIVERSES.

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (poteaux, candélabres, etc...).

Les propriétaires ou ayants droit doivent souffrir, sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur les chaussées et d'y déposer des matériaux.

Il est rappelé qu'il est strictement interdit de brûler ses déchets de chantier et déchets verts sous peine de contravention. Ces déchets doivent être déposés en déchèterie

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués par eux ou par leurs entrepreneurs aux divers équipements et aménagements communs du projet et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

Nul ne pourra s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs (article C.C.640). Les clôtures latérales devront, si nécessaire, permettre l'écoulement naturel de ces eaux.

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'un coffret E.D.F., fausse-coupure ou d'éclairage. Ces coffrets pourront être intégrés au mur de clôture (suivant les prescriptions de l'article 2-11 - Les Clôtures).

Les lots concernés seront définis après étude des réseaux d'alimentation E.D.F.

Dans le cas où le mur de clôture en limite de voie n'aurait pas été réalisé avant les travaux de finition, les acquéreurs des lots devront supporter, en façade, la pose par l'aménageur d'un rang de parpaings, aux endroits indiqués sur le plan, destiné à bloquer le revêtement

Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle pour une construction en mitoyenneté. Ce droit de tour d'échelle se caractérise comme suit :

- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contigu au mur à partir de la zone publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2.50m.
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires pour mener à bien les travaux envisagés.
- Droit de démonter la clôture existante.
- Droit d'installer un échafaudage pendant la durée de la phase d'enduit.
- L'obligation de remettre le terrain dans son état initial après la réalisation des travaux.

Les acquéreurs acceptent de consentir un droit tous usages sur les espaces communs au profit de la parcelle résiduelle cadastrée AL n°133p au Sud de l'opération.

2 - 16 - TAXES.

Chaque acquéreur devra payer les taxes en vigueur.

- Taxe d'aménagement (TA)
- La Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC)

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

2 - 17 - SYNDICAT DES ACQUEREURS.

L'Association syndicale des acquéreurs sera constituée conformément à l'article R 442-7 du Code de l'Urbanisme pour la gestion et l'entretien des espaces communs du lotissement.

2 - 18 - ADHESION AUX PRESENTES

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

2 - 19 - DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DES RÈGLES POSÉES PAR LE RÈGLEMENT.

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

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L 442-10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

2 - 20 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE.

Avant tout démarrage de constructions, les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer et avoir obtenu un permis de construire pour la maison d'habitation et une déclaration préalable pour les annexes, abris de jardin, en mairie de SAINT-MICHEL-EN-L'HERM.

Fait à SAINT-MICHEL-EN-L'HERM, le 10 septembre 2025

ANNEXE 1

PRESTATIONS DUES PAR L'AMÉNAGEUR ET OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

Prestations dues par l'aménageur	Travaux ou obligations à la charge de l'acquéreur
A - VOIRIE ET STATIONNEMENTS PUBLICS - Aménagement des espaces communs (voie, trottoir ...) suivant le programme des travaux	- Conservation en bon état - Remise en état après exécution des clôtures
B - ASSAINISSEMENT - Aménagement de type séparatif - Branchements eaux usées - Sur trottoir ou chaussée, en limite de lot, pose d'un regard tabouret pour le réseau EU - Mise à niveau définitive des regards.	- Réalisation des réseaux internes au lot séparant eaux usées et eaux pluviales * Pour les eaux usées . Pose du siphon agréé par la Commune . Raccordement à la construction * Pour les eaux pluviales . Infiltration à la parcelle
C - ÉLECTRICITÉ - Amené d'un câble électrique basse tension et pose d'un coffret de branchement en limite de propriété	- Pose du compteur et raccordement à la construction - Déplacement éventuel du coffret
D - TÉLÉPHONE/FIBRE - Pose de fourreaux sous trottoirs ou chaussées et amené d'un fourreau aiguillé jusqu'au regard de branchement posé à l'intérieur de chaque lot et au niveau du terrain naturel	- Renforcement, déplacement éventuel et mise à niveau du regard individuel - Pose d'un fourreau aiguillé du coffret à la construction - À la demande de l'acquéreur, les services des Télécommunications réaliseront le raccordement de l'abonné au réseau
E - EAU POTABLE - Branchement individuel dans le regard	- Pose du compteur, ouverture du branchement. - Raccordement du compteur au réseau intérieur - Mise à niveau définitif du regard de branchement - Renforcement et déplacement éventuel du regard
F - ÉCLAIRAGE PUBLIC - Mise en place de candélabres sur l'espace commun	- Conservation en bon état et déplacement éventuel
G - FIGURATION DE LA LIMITÉ DE PROPRIÉTÉ - Bornage, plan de bornage	- Conservation en état du bornage - Toute remise en place de bornes sera à la charge de l'acquéreur
H - BOITE A LETTRES	- Fourniture et pose d'une boite à lettres Suivant les normes des Postes et Télécommunications
I - CLÔTURES	- Réalisation des clôtures suivant les indications du présent règlement

Le gâchage du mortier, béton, etc.... ainsi que le dépôt de matériaux à des fins privatives sur les espaces communs sont interdits.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou celui de leurs entreprises, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des espaces communs du lotissement ; dans ce cas, la remise en état correspondante sera à leurs frais.

Zone UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UA est un secteur déjà urbanisé. Elle englobe le centre traditionnel et ses « faubourgs ».

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du P.L.U.: constructions en alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Article UA 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1.1 Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 1.2 Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts non liés à une activité de vente existante sur place.
- 1.3 Les activités artisanales excepté celles définies à l'article UA2.
- 1.4 les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles admises dans l'article UA2.
- 1.5 l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.6 l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, quelqu'en soit la durée.
- 1.7 le stationnement de caravanes soumis à autorisation.
- 1.8 En dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, le remblaiement sera limité au droit des constructions.

3.2 Voirie

Sans objet

Article UA 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.2. Alimentation en eau potable

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

4.3. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

b) Eaux pluviales

Rappel des dispositions du zonage d'assainissement pluvial :

Pour toutes les constructions et infrastructures nouvelles, publiques ou privées, collectives ou individuelles, afin de ne pas agraver la situation actuelle, toutes les possibilités de solutions « alternatives » ou « compensatoires » au ruissellement doivent être employées pour évacuer les eaux pluviales.

Elles feront principalement appel à l'infiltration, au stockage, à l'épandage superficiel :

- puisards, fossés, noues, tranchées drainantes, citernes, toitures-terrasses, lits d'épandage.

Dans le cas d'opérations groupées, il pourra être envisagé la mise en place de bassin d'orage.

En outre, tout riverain d'un fossé doit tenir le libre écoulement des eaux provenant de l'amont de sa propriété. Il est donc interdit de créer ou de conserver un obstacle pouvant empêcher cet écoulement (art 640 du code civil).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

4.4. Electricité, Téléphone, Télédiffusion

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées, ou en "aéro-souterrain" lorsque les lignes publiques sont en aérien.

Article UA 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UA 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement .

6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,

6.3. Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Limites aboutissant aux voies

Les constructions doivent être édifiées à l'appui d'au moins une des 2 limites séparatives aboutissant aux voies.

Lorsque la construction est édifiée en retrait de l'une des deux limites elle doit respecter un retrait par rapport à cette limite telle que la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

7.2. Au delà de la profondeur de 15 mètres pour les limites aboutissant aux voies, et pour les autres limites, les constructions doivent respecter un retrait par rapport à ces limites tel que la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 0.5 fois la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Toutefois, une implantation en limites séparatives peut être autorisée :

- si la hauteur de la construction au droit de la limite n'excède pas 4,00 mètres dans le cas d'une construction principale ou 3,50 mètres dans le cas d'une annexe.
- si la construction s'adosse à un bâtiment existant édifié en limite, sur la propriété voisine et n'excède pas les dimensions de celui-ci, sous réserve du respect des autres règles par rapport aux autres limites.
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.

- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble préservant une unité architecturale.

7.3. Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article UA 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite, excepté pour les bâtiments à usage d'activités artisanales dont l'emprise au sol est fixée à 50 m² maximum.

Article UA 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent être exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.1. Hauteur absolue

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,00 mètres (R + 1) à l'égout.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m à l'égout lorsqu'elles sont implantées en limite séparative.

10.2. Hauteur relative

Les constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les constructions édifiées sur les limites séparatives doivent respecter les règles édictées à l'article UA 7.

Article UA 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'intégrer dans le bâti existant.

Les annexes des habitations telles que garages, buanderies, etc... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux, ou en bardage bois.

Dans un même lot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures existantes.

2. Toitures

Les faîtages doivent être parallèles au plus grand côté de la construction.

Les débordements de toiture en bas de pente sont réduits.

Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35 %.

Couverture

La couverture doit être réalisée au moyen d'un matériau s'accordant le mieux avec le bâti environnant (ardoises, tuiles ou matériaux similaires).

Les tuiles employées sont du type canal de tons mêlés.

Les tuiles de teinte claire uniforme (sable) ou uniformément brunes sont interdites.

Pour les constructions nouvelles indépendantes, les tuiles du type « à courant plat » ou « Romane » peuvent être tolérées.

Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Toitures-terrasses

Elles peuvent être exceptionnellement autorisées si l'aspect architectural de la construction projetée et le site environnant les justifient.

La restauration de constructions anciennes existantes, ainsi que leur extension éventuelle, doivent respecter les caractères du bâti initial : volumes, percements, matériaux.

3. Clôtures

Les clôtures prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées de telle sorte qu'elles ne gênent pas l'évacuation des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être composées avec le bâti environnant ; les murs de qualité existants, bâties en pierres, doivent être conservés.

- à l'alignement et sur les limites séparatives latérales sur la profondeur de la marge de recul éventuelle de la construction, les clôtures éventuelles doivent être constituées :
 - par une clôture minérale de hauteur maximum de 1,60 mètre. *Dans le cas d'une clôture existante inférieure à 1,20 mètre, elle pourra éventuellement être rehaussée d'un dispositif à claire-voie (40 cm maximum) en bois, PVC ou métallique, le tout n'excédera pas 1,60 mètre. Les matériaux utilisés pour le dispositif à claire-voie ne devront pas être préfabriqués, les matériaux de type brande, plaque de béton et claustres sont proscrits. Ils devront être composés avec le bâti environnant et être en harmonie avec les clôtures existantes.*
- Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant.
- Le couronnement des murs doit être de forme simple, et traité avec des éléments non débordants.
- Un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.
- Sur les limites séparatives au-delà de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées :
 - soit par un mur enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claire-voie
 - soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive.
 - Soit par une clôture en bois de teinte naturelle (non préfabriquée) ou en PVC.
- Les matériaux de type brande, plaques de béton et claustres sont proscrits.
- La hauteur maximale quel que soit le dispositif, est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement admise pour harmonisation avec des murs de clôtures anciens et de qualité existants.

Article UA 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet (2 places par logement (y compris le garage), le nombre de places nécessaires aux établissements commerciaux, artisanaux ou autres, pour le personnel, les visiteurs, livreurs, etc...).

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

Modalités d'application:

Article 123-1-2 : Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UA 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés classés sont soumis à autorisation préalable (articles L 130.1, L.130.6, et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme).

Article UA 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.