

#### Lotissement "LES DORONICS"

Chemin de la Parée Verte

#### Maître d'ouvrage



[www.sipophilam.fr](http://www.sipophilam.fr)

6 rue Le Corbusier  
85180 LES SABLES D'OLONNE  
T 02.51.21.62.16  
M [nicolas.cantin@sipophilam.fr](mailto:nicolas.cantin@sipophilam.fr)

#### Architecte



Architectes et ingénieurs passionnés

Ingrid LECERF  
27 Pierre-Gilles de Gennes  
85300 CHALLANS  
T 02.51.93.08.42  
M [i.lecerf@essentiel-archi.fr](mailto:i.lecerf@essentiel-archi.fr)

Dossier n° : 22.207

#### Géomètre et Maître d'œuvre



GÉOMÈTRE-EXPERT  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

CABINET MILCENT-PETIT

18 rue des Artisans  
85800 ST GILLES CROIX DE VIE  
T 02 53 65 80 90

M [geometre@milcent-petit.fr](mailto:geometre@milcent-petit.fr)

Indice	Date	Désignation
0	24/10/2023	Demande de permis d'aménager

## SOMMAIRE

<b>ARTICLE 1</b>	<b>OBJET DU RÈGLEMENT.....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 2</b>	<b>CHAMP D'APPLICATION.....</b>	<b>3</b>
2.1 -	Occupations et utilisation du sol interdites.....	3
<b>ARTICLE 3</b>	<b>ACCÈS ET VOIRIE .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 4</b>	<b>DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....</b>	<b>3</b>
4.1 -	Branchements.....	3
4.2 -	Eau potable .....	4
4.3 -	Assainissement eaux usées .....	4
4.4 -	Assainissement eaux pluviales.....	4
4.5 -	Électricité - téléphone.....	4
4.6 -	Gaz .....	4
4.7 -	Déplacement des branchements.....	4
4.8 -	Télévision .....	5
<b>ARTICLE 5</b>	<b>CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS .....</b>	<b>5</b>
5.1 -	Modalités de réalisation.....	5
5.2 -	Division du terrain .....	5
<b>ARTICLE 6</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 7</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 8</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 9</b>	<b>EMPRISE AU SOL.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 10</b>	<b>HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 11</b>	<b>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.....</b>	<b>5</b>
11.1 -	Clôtures.....	5
<b>ARTICLE 12</b>	<b>STATIONNEMENT DES VÉHICULES.....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 13</b>	<b>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 14</b>	<b>PRESCRIPTIONS LIÉES AU RAMASSAGE DES ORDURES .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 15</b>	<b>SURFACE DE PLANCHER.....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 16</b>	<b>TABLEAU DE CONSTRUCTIBILITÉ SUR CHAQUE LOT .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 17</b>	<b>SERVITUDES DIVERSES .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 18</b>	<b>OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE DÉCLARATION PRÉALABLE .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 19</b>	<b>PARTICIPATIONS RELATIVES A LA VENTE DU TERRAIN.....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 20</b>	<b>SYNDICAT DES ACQUEREURS.....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 21</b>	<b>ETUDE DE SOL .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 22</b>	<b>ADHÉSION AUX PRÉSENTES.....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 23</b>	<b>DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DE RÈGLES.....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 24</b>	<b>PROTECTION DES ÉQUIPEMENTS.....</b>	<b>8</b>

## **ARTICLE 1 OBJET DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement dénommé "Les Doronics", créé sur la Commune de SAINT JEAN DE MONTS à Orouët, en bordure du chemin de la Parée Verte, à environ 1,5 km au sud-est du centre d'Orouët, en direction de la Fradinière.

Il est cadastré sous le numéro 61p de la section BY, pour une superficie de 6 618 m<sup>2</sup> après bornage, tel que le périmètre est défini sur les plans ci-annexés.

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

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

## **ARTICLE 2 CHAMP D'APPLICATION**

L'ensemble de l'opération est situé dans la zone Uc2 du P.L.U. de SAINT JEAN DE MONTS avec des espaces boisés à préserver. Le présent règlement est applicable en sus de droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur la Commune.

Ses dispositions deviendront définitives dès l'obtention de l'autorisation d'aménagement.

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

**Le présent règlement doit être communiqué à tout acquéreur de lot préalablement à la signature de la promesse de vente et en tous les cas avant la signature des actes qui devront mentionner l'exécution de ces formalités.**

### **2.1 - Occupations et utilisation du sol interdites**

Sont interdites les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, et les établissements dangereux, insalubres ou incommodes soumis à l'autorisation :

- Les établissements susceptibles de provoquer des difficultés pour la circulation et le stationnement.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage et de tous biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture de carrière ou de gravière.
- Les constructions à usage de poulailler, de clapier, de chenil, d'étable, de porcherie, ainsi que toutes constructions de caractère précaire, réalisées en matériaux disparates, ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement.
- Les haies monospécifiques.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes et mobil-home soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- Le portail en limite de voirie au niveau de l'espace stationnement privé.
- Les commerces.
- Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur le cheminement piétonnier, stationnements, chaussée et espaces verts et d'y déposer des matériaux. Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou par leurs entreprises de construction, à la chaussée, réseaux, plantations et tout équipements des voies du lotissement, et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

## **ARTICLE 3 ACCÈS ET VOIRIE**

L'accès aux lots se fera par le chemin de la Parée Verte et à partir de la voirie interne (lot VI).

L'emplacement obligatoire et conseillé des accès véhicules aux lots est porté au plan de composition (PA4).

Les accès automobiles privatifs seront interdits au niveau des stationnements et espaces verts, (voir plan de composition PA4).

Chaque acquéreur de lot est tenu d'établir les seuils des constructions à l'alignement de la voie publique, à un niveau supérieur à la bordure de voirie finie.

Le niveau des seuils des constructions sera au minimum 5 cm au-dessus du niveau de la chaussée finie, déterminé par une côte NGF et non par le repère à titre indicatif présent sur le coffret électrique.

Les accès aux lots devront respecter la côte NGF au niveau de la voirie finis au droit de la limite.

Toutes modifications des accès mis en place par les pétitionnaires, ne pourront être réalisées qu'après accord express de l'aménageur, du Maître d'œuvre et de la Commune, et ce, aux frais et risques du demandeur.

## **ARTICLE 4 DESERTÉ PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1 - Branchements**

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchements réalisées par l'aménageur.

Afin d'éviter le reflux des égouts dans les caves, sous-sols, cours, et vers le réseau public de tout à l'égout lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau, les canalisations nouvelles seront prescrites de manière à résister à la pression correspondante.

Tous les ouvrages ou branchements privés (regards, bacs de décantation...) situés plus bas que le niveau des réseaux, seront obturés par un tampon étanche, afin d'éviter tout refoulement. Il en va de même pour le raccordement d'équipements privés se situant plus bas que le niveau des réseaux (siphons de sols, WC...).

Les acquéreurs privés devront adapter leurs constructions aux amores de branchements desservant leurs lots. Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur, dans le cadre du programme des travaux (branchements EU – AEP – coffrets électriques – téléphone – candélabres et plantations), sollicitées par un acquéreur, ne pourront être réalisées sur son terrain ou l'espace commun, qu'après accord de l'aménageur, du Maître d'œuvre, de la Commune, des Sociétés gestionnaires des réseaux, et ce aux frais du demandeur. Les branchements internes aux lots seront réalisés en souterrain à la charge des acquéreurs des lots.

#### **4.2 - Eau potable**

Les acquéreurs de lots devront obligatoirement se raccorder à l'antenne de branchement eau potable, mise en place par l'aménageur dans chaque lot.

La pose du compteur, le raccordement et l'ouverture des branchements, seront à la charge des acquéreurs des lots.

Ils devront se conformer aux prescriptions décrites à l'article 4.1.

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.

#### **4.3 - Assainissement eaux usées**

Les acquéreurs de lots devront obligatoirement se raccorder à l'antenne de branchement eaux usées, mise en place dans chaque lot par l'aménageur.

Le raccordement se fera au niveau de la sortie en amont de la boîte de branchement, à l'intérieur de la parcelle, sur le tuyau en attente (conformément au plan de vente). Aucune perforation supplémentaire de la boîte de branchement ne sera admise.

Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie EU est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place sous le domaine public.

La pente minimum préconisée avant la boîte de branchement est de 2 %. Si les fils d'eau de sortie sont réalisés de manière délibérée sous le niveau de la boîte de branchement, les acquéreurs s'acquitteront à leur charge de la réalisation d'un système de relevage.

Ils devront se conformer aux prescriptions décrites à l'article 4.1.

#### **4.4 - Assainissement eaux pluviales**

Les acquéreurs de lots réaliseront sur leur terrain et à leur charge, un dispositif approprié et proportionné pour assurer l'infiltration de leurs eaux pluviales de manière autonome. Un système individuel de collecte et d'infiltration devra donc être réalisé (tranchée d'infiltration, infiltration directe sur le sol...). Ces aménagements ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

#### **4.5 - Electricité - téléphone**

Des coffrets de branchement électrique basse tension seront installés à l'alignement de chaque lot, par l'aménageur. La pose des compteurs électriques et l'établissement du réseau intérieur à partir du compteur, incomberont aux acquéreurs des lots.

Un regard pour le branchement téléphonique, sera mis en place sur chacun des lots par l'aménageur. Les acquéreurs des lots pourront s'en servir pour raccorder leur lot au réseau téléphonique. Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

Les coffrets électriques "fausse coupure, grand volume" seront posés à l'intérieur des propriétés (en limite de voirie), de façon à pouvoir être encastrés dans les murs de clôture.

Les propriétaires intéressés devront supporter ces servitudes, sans possibilité de modifier leur emplacement et sans pouvoir prétendre à une quelconque contrepartie.

Ils devront se conformer aux prescriptions décrites à l'article 4.1.

#### **4.6 - Gaz**

Le lotissement ne sera pas raccordé au gaz.

#### **4.7 - Déplacement des branchements**

Chaque acquéreur de lot fera son affaire du déplacement éventuel des antennes de branchements, prévues sur son lot par l'aménageur.

#### **4.8 - Télévision**

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de toute installation, raccordement ou abonnement éventuels.

### **ARTICLE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

#### **5.1 - Modalités de réalisation**

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche.

#### **5.2 - Division du terrain**

Le projet de division prévoit la création de 8 lots :

- **lots 1 à 8** : lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes autorisées à l'article 2.1 du présent règlement,
- **lot VI** : lot voirie permettant l'accès aux lots constructibles, avec aussi création d'aires de stationnements,
- **lot EVI** : lot espaces verts naturel, permettant aussi la gestion des eaux pluviales de l'ensemble du lotissement.

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

Voir PLU.

Favoriser autant que ce peut la valorisation des apports solaires à travers l'orientation des constructions en privilégiant des expositions sud-ouest à sud-est. Admettre des orientations est-ouest (profitant de la course du soleil).

Les constructions devront respecter un recul minimal de 5,00 m au droit du garage par rapport à la chaussée créée sur le (lot VI).

Le reste de la construction pourra être implanté en recul d'au moins 3,00 m par rapport à l'alignement (lot VI).

### **ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Voir PLU en vigueur.

### **ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Voir PLU en vigueur.

### **ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol applicable à chaque lot sera de 40 %.

Voir tableau article 16.

### **ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Voir PLU en vigueur.

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

Voir PLU. Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Les aménagements paysagers en façade de voirie devront respecter les pentes de la voirie.

#### **11.1 - Clôtures**

L'absence de clôture est autorisée, seul un muret technique peut être réalisé dans les mêmes matériaux que la construction principale. Dans ce cas l'espace créé devra être paysagé.

Les clôtures doivent faire l'objet d'une « déclaration d'édification de clôture », selon les dispositions prévues par la législation en vigueur.

## **ARTICLE 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

En bordure du domaine public, chaque logement possédera une enclave de stationnement privée non close, pouvant accueillir deux véhicules légers. Cette enclave mesurera 5,00 m de large sur 5,00 m au moins de profondeur.

L'accès à la parcelle se fera par le biais des enclaves de stationnement. L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation des places de stationnement privatif non clos est à la charge des acquéreurs. On préférera pour le revêtement de ces espaces un matériau perméable (stabilisé, béton poreux, pavés avec des joints enherbés...).

Dans le cas d'une activité professionnelle, l'acquéreur devra réaliser à ses frais et sur l'assiette foncière de sa parcelle, les places de stationnement nécessaires à son activité.

Cet espace devra être décrit au permis de construire.

Des places de stationnement public seront réalisées sur le lot VI.

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

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot.

Ils représenteront au moins 50 % de la surface du terrain.

Les arbres seront maintenus à l'intérieur des lots et devront être protégés au maximum.

Les coupes et abattages devront donc être justifiés pour "des raisons de sécurité, réaménagement ou vieillesse" argumentées et proportionnées au regard des services environnementaux rendus par les arbres visés,

Les propriétaires doivent prévoir le remplacement des arbres, à la fois qui sont destinés à dépérir (sénescence), et à la fois ceux déposés pour les besoins des futures constructions.

La plantation de végétaux, hôte du "feu bactérien" est interdite, notamment *Malus* et *Pyrus* (pommiers et poiriers) ornementaux, *Cydonia* et *Sorbus* (cognassier et sorbiers) ornementaux, *Crataegus* (aubépines), *Cotonéaster*, *Pyracanta* (buisson ardent) cités en annexe de l'arrêté du 12 août 1994 du Ministre de l'Agriculture et de la Pêche.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être végétalisées et maintenues en état de propreté.

Les haies monospécifiques sont interdites, ainsi que les thuyas et lauriers.

La partie de terrain comprise entre les constructions et la limite sur rue, doit être plantée de gazon et de fleurs ou être organisée en jardin d'agrément.

Les espaces de stockage et les dépôts à l'air libre sont interdits dans la marge de recul de la construction définie par rapport à la voie.

## **ARTICLE 14 PRESCRIPTIONS LIÉES AU RAMASSAGE DES ORDURES**

Les jours du ramassage des ordures ménagères ou du tri sélectif, les propriétaires ou locataires ont l'obligation de positionner leurs poubelles ou les bacs sur la façade voirie de façon à ce que le camion de ramassage n'ait pas de difficulté à collecter et à circuler.

Les poubelles ou les bacs devront être rentrés le jour même après ce ramassage, afin de les soustraire du domaine public.

## **ARTICLE 15 SURFACE DE PLANCHER**

La superficie de plancher applicable à chaque lot est fixée à 250 m<sup>2</sup> par terrain cessible.

Voir tableau article 16.

## **ARTICLE 16 TABLEAU DE CONSTRUCTIBILITÉ SUR CHAQUE LOT**

Lots	Surface	Emprise au sol	Surface plancher
1	601 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
2	541 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
3	513 m <sup>2</sup>	205 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
4	484 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
5	556 m <sup>2</sup>	222 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
6	641 m <sup>2</sup>	256 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
7	913 m <sup>2</sup>	365 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
8	595 m <sup>2</sup>	238 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
<b>Totaux</b>	<b>4 844 m<sup>2</sup></b>	<b>1 936 m<sup>2</sup></b>	<b>2 000 m<sup>2</sup></b>

## **ARTICLE 17 SERVITUDES DIVERSES**

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (coffrets électrique, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits 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. Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs. Le propriétaire du fond inférieur ne peut pas élever de digue qui empêche l'écoulement naturel des eaux pluviales. Le propriétaire du fond supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur conformément à l'article 640 du Code Civil. L'acquéreur devra mettre en place avec son constructeur des dispositifs de protection appropriés des ouvrages réalisés par le lotisseur au droit de son lot. Après l'achèvement des travaux de finition du lotissement et avant le début des opérations de construction, l'acquéreur s'oblige à demander un état des lieux contradictoire des équipements communs, avec éventuellement un constat d'huissier, une fois les travaux de finition achevés.

## **ARTICLE 18 OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE DÉCLARATION PRÉALABLE**

Les acquéreurs de lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration à la Mairie de SAINT JEAN DE MONTS, conformément à la réglementation en vigueur, tant pour la construction principale, la construction annexe, les clôtures.

## **ARTICLE 19 PARTICIPATIONS RELATIVES A LA VENTE DU TERRAIN**

Les acquéreurs s'acquitteront :

- de la PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif),
- des taxes d'aménagements.

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

## **ARTICLE 20 SYNDICAT DES ACQUEREURS**

Dans l'attente éventuelle d'une prise en charge par la Commune de SAINT JEAN DE MONTS, la voie, les réseaux et espaces libres du lotissement seront cédés à une association syndicale des propriétaires qui sera constituée dans l'année de l'attribution d'un premier lot. Chaque acquéreur a l'obligation d'adhérer à l'ASL.

Le lotisseur ou le syndicat des acquéreurs pourront faire remise gratuite de l'ensemble des ouvrages à la Commune et le gestionnaire des réseaux sans qu'aucun des acquéreurs ne puisse s'y opposer.

En attendant le classement éventuel dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celles-ci et les réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale ; le classement dans le domaine public ne pouvant intervenir qu'après l'obtention du certificat de conformité.

## **ARTICLE 21 ETUDE DE SOL**

Il appartiendra aux acquéreurs de faire réaliser éventuellement des sondages de sols et sous-sol avant le démarrage des travaux des immeubles pour déterminer en fonction des contraintes de la construction et des résistances des sols, le type de fondation à étudier. Les acquéreurs des lots ne pourront élever aucune contestation envers le lotisseur, en cas de surcoût de la construction, dû en particulier, à la réalisation de fondations spéciales.

## **ARTICLE 22 ADHÉSION AUX PRÉSENTES**

La signature des actes comporte l'adhésion complète et entière aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot préalablement à la signature des actes.

## **ARTICLE 23 DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DE RÈGLES**

Le présent règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses 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).

## **ARTICLE 24 PROTECTION DES ÉQUIPEMENTS**

Tout dégât provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supporté exclusivement par lui-même. Il est tenu directement à l'égard des autres propriétaires et de l'aménageur de réparer tous désordres causés aux voies, clôtures et autres équipements communs.

Dans le cas où l'acquéreur n'aurait pas satisfait à l'obligation de réparer les dégâts dans le mois suivant la mise en demeure délivrée par l'aménageur, celui sera de plein droit habilité à pourvoir et à réclamer les sommes correspondantes au coût des règlement.

Ces dispositions sont notamment applicables aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par des colotis. Chaque propriétaire sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires sans préjudice le cas échéant, de recours contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

Il est précisé après réception des travaux que l'aménageur dégage sa responsabilité, sur toutes dégradations éventuelles du fait du ou des constructeurs.

Sans observation écrite particulière de la part de l'acquéreur le jour de la signature de l'acte authentique, le bon état des parties communes, réseaux et voiries au droit de sa parcelle est tacitement reconnu par ce dernier.

**Fait à SAINT GILLES CROIX DE VIE, le 24 octobre 2023.**

# PLU

## Plan Local d'Urbanisme Saint-Jean-de-Monts

### Modification simplifiée n°3 Dossier d'approbation

Règlement écrit  
modifié

Vu pour être annexé à la délibération du 11 juillet 2023

Pour la commune,  
Le Maire,  
Le Maire



**Saint Jean de Monts**

**Véronique LAUNAY**

Procédures	Date d'approbation
Elaboration PLU	27 décembre 2011
Modification 1	9 mars 2015
Révision allégée 1	30 novembre 2015
Révision allégée 2	30 novembre 2015
Modification simplifiée 2	14 septembre 2016
Modification 3	8 novembre 2018
Modification 4	27 mai 2021
Révision allégée 3	27 mai 2021
Mise à jour 1	Arrêté du 29 juin 2021
Modification simplifiée 3	11 juillet 2023

Envoyé en préfecture le 26/07/2023

Reçu en préfecture le 26/07/2023

Publié le

ID : 085-218502342-20230712-2023\_040-DE

**S<sup>2</sup>LO**

## Sommaire

TITRE 1	DISPOSITIONS GENERALES .....	4
TITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	20
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone Ua .....	22	
Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Ub .....	30	
Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone Uc .....	38	
Chapitre 5 – Règlement applicable à la zone Ue .....	46	
Chapitre 6 – Règlement applicable à la zone UI .....	52	
Chapitre 5 – Règlement applicable à la zone Us .....	58	
TITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	62
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone 1AUb .....	64	
Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone 1AUc .....	72	
Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone 1AUe .....	80	
Chapitre 7 – Règlement applicable à la zone 1AUI .....	86	
Chapitre 5 – Règlement applicable à la zone 2AU .....	91	
TITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	96
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone A .....	98	
TITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	104
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone N .....	106	

Envoyé en préfecture le 26/07/2023

Reçu en préfecture le 26/07/2023

Publié le

ID : 085-218502342-20230712-2023\_040-DE

**S<sup>2</sup>LO**

## **TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES**

---

*Toutes les dispositions figurant ci-après sont fournies :*

- soit à titre d'information (rappels des Codes ou législations) : art 1 à 4.1. ; 8 à 10 et 14*
- soit à titre réglementaire, en ajout au règlement individuel des zones : art. 4.2 à 7 ; 11 à 13*

Envoyé en préfecture le 26/07/2023

Reçu en préfecture le 26/07/2023

Publié le

ID : 085-218502342-20230712-2023\_040-DE

**S<sup>2</sup>LO**

**ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-JEAN-DE-MONTS.

**ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**
**2.1 Règlement National d'Urbanisme**

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 qui sont d'ordre public et des articles R 111.26 à R 111.47 qui sont de portée nationale.

Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

- R 111.2, salubrité et sécurité publique
- R 111.4, protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111.15, protection de l'environnement
- R 111.21, aspect extérieur des constructions
- R 111.26, divisions foncières
- R 111.27 à 29, directives territoriales d'aménagement
- R 111.30 à 32, habitations légères de loisirs
- R 111.33 à 36, résidences mobiles de loisirs
- R 111.37 à 40, caravanes
- R 111.41 à 45, campings
- R 111.46, parcs résidentiels de loisirs
- R 111.47, projets de travaux publics et opérations d'aménagement.

Certains d'entre eux sont détaillés ci-après :

**Article R 111.2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R 111.4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R 111.15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R 111.21**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

**2.2 Autres dispositions réglementaires d'urbanisme s'appliquant**

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant :

- a) Les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiées et du 2 mai 1930 modifiées relatives aux monuments historiques et aux sites,
- b) Les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols,
- c) Les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol,
- d) Les lotissements de moins de 10 ans restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du P.L.U. est plus contraignant.

### 2.3. Règlement sanitaire départemental et art. L111-3 du Code Rural

Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental**

les règles de réciprocité de **l'article L.111-3 du Code Rural** :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

De plus, demeurent applicables les distances imposées par la réglementation sur les élevages relevant de la **législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE).

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les reculs par rapport aux axes de la voie, le patrimoine bâti et paysagers (bois, haies et fossés) au titre du L.123-1-5-7°), les secteurs à paysager, le recul de 100 m du littoral, les hauteurs limitées autour de l'Eglise et le long de l'Esplanade de la Mer, les lignes d'ancre et les étiers et canaux générant un recul particulier.

Plus particulièrement :

### Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones Ua, Ub, Uc, Ue, UI et Us délimitées par des tiretés.
2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1 AU et 2 AU délimitées par des tiretés.
3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les zones A délimitées par des tiretés.
4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N délimitées par des tiretés.
5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.
6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L 311.1 et 2 et R 311.1 et 2 du Code Forestier.

## **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

### **4.1. Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures concernent les articles 3 à 13 du présent règlement et pourront être apportées, à titre exceptionnel, dans des conditions qui sont, si le règlement en ouvre la possibilité, précisées par les articles concernés.

En pratique, elles peuvent concerner

- soit des problèmes de formes, dimensions, pente ou superficie des terrains, présentant un faible écart avec la norme réglementaire ;
- soit des règles d'aspect extérieur des constructions (matériaux, ouvertures, formes ou pentes de toits...) se rapprochant des constructions avoisinantes tout en ne respectant pas les dispositions du règlement de la zone concernée ;
- soit des règles d'implantation par rapport aux limites parcellaires, à l'alignement, ceci en raison d'un ordonnancement particulier des constructions existantes du secteur ;
- soit des règles de hauteur, cette fois pour des motifs de perspectives architecturales ou d'alignement.

### **4.2. Installations et équipements techniques**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent pas s'opposer à la réalisation des installations et équipements techniques indispensables à la bonne marche des services publics (arrêts de bus, transformateurs, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ...), excepté en secteur NdL146-6 où les conditions figurant à l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme devront être respectées. Ces équipements devront néanmoins s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

## **ARTICLE 5 – ENERGIES RENOUVELABLES ET ECONOMIES D'ENERGIE**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, de même le recours à des matériaux biodégradables, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

En outre, afin de favoriser le développement des énergies renouvelables et l'économie d'énergie, les règles fixées au présent règlement pourront faire l'objet d'adaptations afin d'autoriser un projet dans une démarche de développement durable. Ainsi, des formes et matériaux divers peuvent notamment être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans cette démarche. Il en va de même des implantations par rapport aux voies, ou emprises publiques, dans le cas d'opérations de logement sociaux ou aidés

## **ARTICLE 6 – APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'UNITE FONCIERE**

Les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété.

Toutefois, lorsque des règles s'appliquent à l'échelle de l'assiette du ou des terrains d'origine, le règlement le précise (exemple : surfaces minimum d'opération en art. 1AU2 ou espaces verts communs aux art. 13).

## **ARTICLE 7 – REGIME DES DEMOLITIONS ET PRESCRIPTIONS POUR LES OPERATIONS PORTANT ATTEINTE AU PATRIMOINE BATI, PAYSAGER ET NATUREL**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du **patrimoine paysager** identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421-23h) du Code de l'Urbanisme relatif aux déclarations préalables (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

Concernant le patrimoine paysager et hydraulique des fossés, il ne sera accepté aucune suppression de fossé figurant aux documents graphiques.

Concernant le patrimoine paysager des bois et haies, voir aussi article 13 des zones concernées.

Aucuns travaux ayant pour effet de détruire un élément du **patrimoine écologique** identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 ne pourra être autorisé.

Concernant le **patrimoine bâti** : tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti référencé aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation de démolir, au titre de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 8 – RECONSTRUCTIONS APRES DEMOLITION ET RESTAURATIONS**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolri depuis moins de dix ans est autorisée dans toutes les zones, sans changement de destination ni d'affectation, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut aussi s'agir de servitudes relatives à un espace boisé classé, un emplacement réservé ..., ou bien s'il s'agit d'installation classée non compatible avec le caractère d'habitat des zones U et AU.

Par ailleurs, nonobstant les dispositions réglementaires des différentes zones, la simple restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, est également autorisée.

Lorsque cette restauration correspond à un changement de destination, la nouvelle occupation doit respecter les articles 1 et 2 de la zone concernée.

## **ARTICLE 9 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES SECHERESSE, SISMIQUE ET FEU DE FORET**

Concernant le **risque sécheresse**, à savoir de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, il est recommandé de procéder, dans la zone d'aléa moyen (la majeure partie de la Commune), à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.

Concernant le **risque sismique**, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour les projets de construction.

Concernant le **risque feu de forêt**, il est recommandé de débroussailler les terrains tel qu'indiqué dans l'arrêté préfectoral n° 10 SIDPC-DDTM 487 du 2 septembre 2010 (dans le rayon de 50 m. des habitations situées jusqu'à 200 m du massif forestier).

## **ARTICLE 10 – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

### **Le patrimoine archéologique**

#### **Article L.1 du Code du Patrimoine :**

Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

#### **Article L.510-1 :**

Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

#### **Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive**

#### **Article 1**

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

#### **Article 4**

Entrent dans le champ de l'article 1er : 1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article 5 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée : a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de

l'urbanisme ; b) A un permis de démolir en application des articles L. 430-1 et l'autorisation d'installations ou de travaux divers en application des articles R. 442-3-1 et suivants du même code ; c) A une autorisation de lotir en application des articles R. 315-1 et suivants du même code ; d) A une réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ; e) A une décision de réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; 3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 315-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; 4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme ; 5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ; 6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Entrent également dans le champ de l'article 1<sup>er</sup> les opérations mentionnées aux articles 6 et 7.

## Article 5

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation les projets d'aménagements affectant le sous-sol qui sont réalisés dans les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine, par arrêté du préfet de région pris après avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique. L'arrêté du préfet de région est adressé au préfet du département ou des départements intéressés par le zonage aux fins de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture, ainsi qu'aux maires des communes intéressées. Il fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du public dans les préfectures et dans les mairies.

## Article 8

I. - Dans les cas mentionnés aux 1° à 5° de l'article 4, le préfet de région est saisi : 1° Pour les permis de construire, les permis de démolir, les autorisations d'installations ou de travaux divers et les autorisations de lotir, par le préfet de département qui lui adresse un exemplaire du dossier de demande dès qu'il a reçu les éléments transmis par le maire en application, respectivement, des articles L. 421-2-3, R. 430-5, R. 442-4-2 et R. 315-11 du code de l'urbanisme ; 2° Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone qui adresse au préfet de région le dossier de réalisation approuvé prévu à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme ; 3° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 4° de l'article 4, dans les conditions définies à l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme ; 4° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 4 qui sont soumis à une autorisation administrative autre qu'une autorisation d'urbanisme, par le service chargé de recevoir la demande d'autorisation, qui adresse une copie du dossier de demande au préfet de région ; 5° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 4 qui ne sont pas soumis à une autorisation administrative, par l'aménageur. Celui-ci adresse au préfet de région un dossier décrivant les travaux projetés, notamment leur emplacement prévu sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol et indiquant la date à laquelle ils ont été arrêtés.

II. - Pour les travaux sur des monuments historiques mentionnés au 6° de l'article 4, la saisine du préfet de région au titre de l'autorisation exigée par l'article L. 621-9 du code du patrimoine vaut saisine au titre du présent décret.

## Article 10

Les aménageurs peuvent, avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. A cette fin, ils produisent un dossier qui comporte un plan parcellaire et les références cadastrales, le descriptif du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette ainsi que, le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux. Si le préfet de région constate que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, il informe le demandeur, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, que le projet qu'il a présenté donnera lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

## Article 11

Hors des zones mentionnées à l'article 5, en cas de réponse négative ou d'absence à l'article 10, le préfet de région est réputé avoir renoncé à prescrire un diagnostic sur le même terrain et pour le projet de travaux dont il a été saisi, pendant une durée de cinq ans, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. Sont considérées comme substantielles les modifications portant notamment sur l'implantation, la profondeur ou les modes de fondation des ouvrages projetés. Si l'état des connaissances archéologiques sur le territoire de la commune conduit le préfet de région à modifier l'appréciation qu'il a portée sur la nécessité d'un diagnostic, il le fait connaître à l'aménageur, par acte motivé, dans les meilleurs délais et en informe le maire.

### Le financement de l'archéologie préventive

#### Article L 524-2

(Loi n° 2004-804 du 9 août 2004 art. 17 I Journal Officiel du 11 août 2004)

Il est institué une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :

- a) Sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ;
- b) Ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ;
- c) Ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative

Préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux.

#### Article L 524-3

(Loi n° 2004-804 du 9 août 2004 art. 17 II Journal Officiel du 11 août 2004)

Sont exonérés de la redevance d'archéologie préventive les constructions, installations, aménagements et travaux mentionnés à l'article L524-3 du Code de Patrimoine.

### Les découvertes fortuites

#### Article L.531-14

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

## ARTICLE 11 – OUVRAGES SPECIFIQUES REPONDANT AUX « EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS » ET « LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ASSIMILEES »

Ces ouvrages techniques (électricité, téléphonie, radiophonie, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif, et en tant qu'ouvrages exceptionnels notamment les pylônes ou antennes sont exemptés de toute règle de limitation de hauteur.

## ARTICLE 12 – PERMIS D'AMENAGER OU DIVISIONS PARCELLAIRES

Le règlement du présent Plan Local d'Urbanisme s'applique lot par lot en cas de permis d'aménager ou de divisions parcellaires.

**ARTICLE 13 – COEFFICIENT D’IMPERMEABILISATION**

Le coefficient d'imperméabilisation ( $C_{imp}$ ) est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée d'une opération. Il dépend du rapport entre la surface bâtie (constructions, terrasses et voiries) et les espaces libres (jardins et surfaces perméables qui permettent l'infiltration des eaux pluviales).

$$C_{imp} = \text{Surface imperméabilisée} / \text{Surface total}$$

Le coefficient d'imperméabilisation maximum en zones urbanisées est de :

Zone	Ub, 1AUb	1AUb Les Verrées	Uc1, 1AUc1	Uc2, 1AUc2, 1AUc2i, 1AUc3	Uc3	1AUe1, 1AUe2, 1AUb n°2 La Métairie - Activités	2AU
Coefficient Imp.	70%	60%	60%	50%	30%	80%	50%

Ces coefficients devront être respectés à l'échelle de la parcelle ou à l'échelle de l'aménagement dans le cas de projets d'aménagement d'ensemble.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023

Reçu en préfecture le 26/07/2023

Publié le

ID : 085-218502342-20230712-2023\_040-DE



## ARTICLE 14 – DEFINITIONS

### **Accès :**

Un accès est un passage, une ouverture, qui permet d'entrer dans une unité foncière ou d'en sortir, et est donc situé à la limite entre l'unité foncière et la voie ouverte à la circulation générale (au moins des riverains).

### **Accès principal :**

L'accès principal correspond à l'accès véhicule

### **Acrotère :**

Elément d'une façade située au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. La règle de hauteur à l'égout de toiture s'applique au haut de l'acrotère.

### **Alignement :**

Limite du domaine public au droit des propriétés privées riveraines, fixée par l'autorité administrative, ou limite de fait entre l'emprise de la voie existante ou nouvelle et la propriété privée.

### **Annexe :**

Sont considérées comme des annexes, les constructions qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- être affectées à usage de garage, remise, abris de jardin, atelier à usage personnel, abri bois, pergolas, piscine, préau... ;
- ne pas être contigües à une construction principale.

En outre, les annexes ne doivent pas dépasser en emprise au sol, l'emprise au sol de la construction principale.

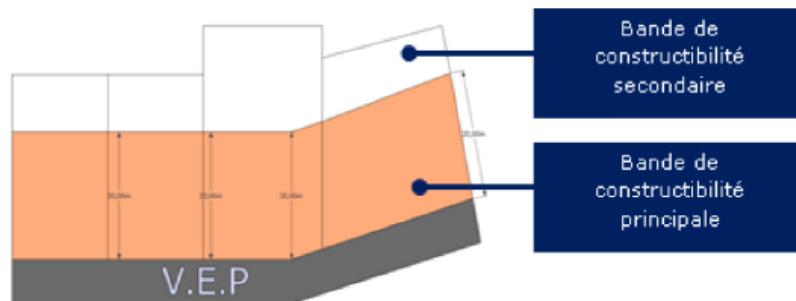
Une construction accolée ou reliée au bâtiment principal sera considérée comme une partie ou une extension de la construction principale.

### **Attique :**

Niveau terminal d'une construction qui est édifiée en retrait du nu de la façade et qui forment le couronnement de la construction. En cas d'attique, en secteur Ua2, il est demandé un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au mur nu des façades des niveaux inférieurs.

### **Bandes principales de constructibilité :**

La bande principale de constructibilité, correspond à l'épaisseur de terrain comprise entre d'une part l'alignement, ou la ligne d'ancrage lorsqu'elle existe (cf. pièce 4.2 « Prescriptions spéciales de hauteur secteur UA1 »), et d'autre part une ligne parallèle à ceux-ci située à la profondeur indiquée à l'article 7 du règlement des zones concernées.



**Schéma explicatif des notions de bandes de constructibilité principale / secondaire**

L'épaisseur de terrain non comprise dans la bande principale de constructibilité correspond à la bande secondaire de constructibilité.

**Clôture :**

Une clôture est un dispositif qui permet de protéger (différencier, séparer) un espace d'un autre et n'est, de ce fait, pas toujours implanté sur une limite séparative ou à l'alignement.

**Coefficient d'emprise au sol :**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface d'emprise au sol (selon la définition ci-dessous) et la surface d'assiette du terrain.

**Combles :**

Superstructure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension dans le cadre du PLU, il s'agit du volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et les versants de la toiture du bâtiment. On l'appelle également « couronnement ». Un seul niveau habitable y est autorisé.

**Construction :**

Une construction au sens du présent règlement correspond à des travaux qui créent ou transforment un volume bâti.

La liaison permettant la continuité entre deux parties de bâtiment ne peut être assurée que par des éléments construits créant de l'emprise au sol et un volume bâti.

Dans un même bâtiment ou dans une même construction, il est possible de réaliser plusieurs logements ou locaux d'activités indépendants.

**Contigu :**

Des constructions ou des terrains sont contigus lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, une arche, un mur ou un muret ou un angle de construction, ne constituent pas des constructions contiguës. Est contiguë à une limite une construction dont la façade ou le pignon touche directement cette limite.

**Dépendance :**

Cf "annexe".

**Egout de toiture :**

Ligne basse d'un versant de toiture, ligne de bris dans le cas de comble à la Mansart ou assimilé.

**Emprise au sol :**

L'emprise au sol au sens du présent règlement est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

En sont exclues les parties de constructions et terrasses ayant une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant.

En sont exclus les passages ou cours couverts, d'usage collectif et accessibles à tous, assurant des liaisons entre des voies ou places existantes, et laissant un passage libre d'une hauteur en tout point supérieure ou égale à 6 m.

En sont également exclues les surfaces nécessaires à l'amélioration thermique ou acoustique d'une construction existante en cas d'isolation par l'extérieur.

**Emprises publiques et voies :**

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements, au moins des riverains, quel que soit le mode d'utilisation : piétons, deux-roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises à l'exclusion des espaces verts.

**Entité :**

Une entité correspond à un terrain, un lot issu de divisions foncières, une maison individuelle, un bâtiment d'activités, un logement, un reliquat restant après division, etc.

**Equipement collectif :**

Constructions publiques ou privées affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent

### Espaces verts :

Espaces libres plantés ou mares ou plans d'eau, à l'exclusion des aires de stationnement et des aménagements de voirie et d'accès.

### Extension :

L'extension est contiguë au bâtiment existant et reste inférieure à l'emprise au sol conservée du bâtiment existant.

Si le projet présente une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à l'existant, il est considéré comme une construction nouvelle.

### Façade :

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des murs porteurs ou murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, saillies ...), et supportent la toiture. Un simple mur formant un patio ou une clôture n'est pas une façade. Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue comme façade principale et à laquelle s'applique les règles de recul. La façade principale ou la façade sur voie comportent une ou plusieurs ouvertures.

La façade du terrain d'assiette du projet est le côté droit ou courbe du terrain contigu aux emprises publiques et aux voies.

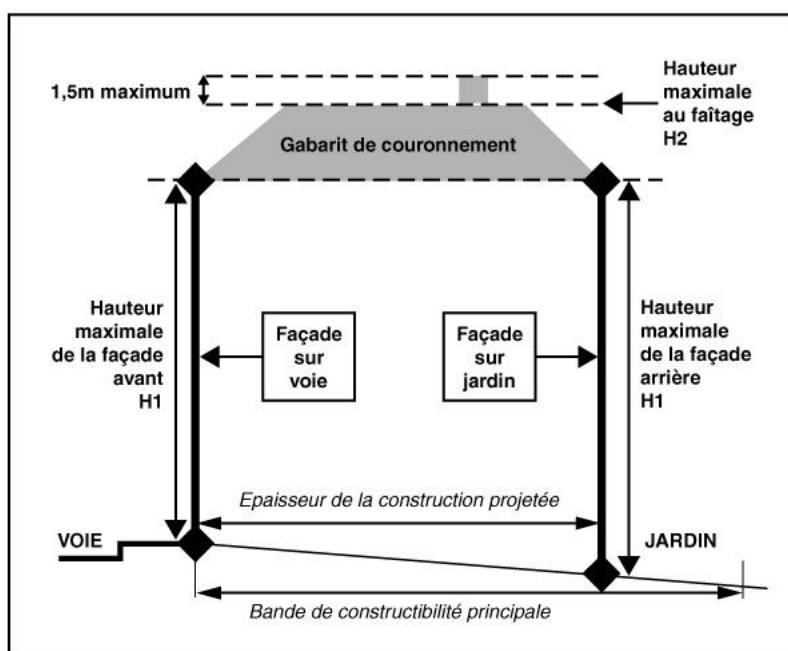
### Hauteur des constructions :

Les hauteurs sont réglementées de façon absolue aux articles 10 (et parfois absolues ou relatives aux articles 6 et 7).

La hauteur H1 d'une construction est mesurée à l'égout du toit ou au haut de l'acrotère, qu'il s'agisse d'une toiture en pente ou d'une toiture terrasse, en tout point. Elle est définie par rapport au niveau du sol naturel, existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

La hauteur au faîte H2 d'une construction est la différence de niveau entre le point bas de la construction et le point haut de la construction, y compris la toiture, à l'exception des superstructures techniques.

Les éléments de superstructure technique (cheminées, climatisation et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 m. Les machineries d'ascenseurs ne sont pas limitées en hauteur.



**Hauteurs des clôtures :**

La hauteur de la clôture sera mesurée à partir du sommet du mur de soutènement pour les terrains présentant des dénivélés importants en limites séparatives ou en limites de voies.

**Hébergement hôtelier :**

Dans le présent règlement, l'hébergement hôtelier inclut, les hôtels, motels, pensions de famille, résidences de tourisme, les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs saisonniers, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants, ainsi que les internats et les colonies de vacances, sous réserve que l'hébergement s'effectue sous forme de chambres. Dès lors que les hébergements sont des logements autonomes, il ne s'agit pas d'hébergement hôtelier.

**Impasse :**

Voie sans issue accessible aux automobiles qui débouche au même endroit en entrée et en sortie.

**Limite d'emprise publique ou de voie privée ou publique :**

La limite d'emprise publique ou de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, ou la voie (privée ou publique), ou l'emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

**Limite séparative :**

La limite séparative est constituée par les limites entre le terrain d'assiette du projet et un autre terrain (ou un étier ou un fossé) ne constituant ni une emprise publique ni une voie.

**Logement aidé :**

Les logements aidés au sens du présent règlement sont les logements locatifs sociaux, les logements en location-accession et les logements abordables soumis à conditions telles que le prêt à taux zéro.

**Lot :**

Le lot est la parcelle détachée d'une unité foncière qui a été divisée en vue de construire dans le cadre d'un lotissement. Le lot devient un terrain ou une nouvelle unité foncière dès lors qu'il a fait l'objet d'un détachement. Les détachements de terrains ne doivent pas conduire à rendre le bâti existant conservé non-conforme au regard du présent règlement.

**Mur pignon :**

Mur extérieur porteur, généralement perpendiculaire aux murs gouttereaux, et dont les contours de la partie supérieure s'adaptent aux pentes de toit.

**Patrimoine :**

Le patrimoine bâti est constitué d'éléments construits ; ce sont des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'Architecture ou de l'Histoire. Ils font l'objet de prescriptions au titre de l'article L123-1-5.7°) du Code de l'Urbanisme. Le patrimoine paysager et écologique est constitué d'un ensemble composé soit des éléments construits (des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de compositions, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'histoire.....), soit d'éléments végétaux tels que des bois et des haies, des espèces protégées, des zones humides, ou encore d'aménagements hydrauliques comme les fossés. Les éléments de patrimoine bâti repérés aux documents graphiques peuvent être démolis sous réserve d'en obtenir l'autorisation et sous conditions avérées d'insalubrité, de vétusté, de dégradations rendant la construction impropre à une quelconque occupation ou restauration.

**Recul :**

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques horizontalement et perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé (ou après mise à l'alignement). Le recul ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, aux rampes, aux saillies d'une profondeur de 40 cm au plus, aux cages d'escalier ou d'ascenseur et aux halls d'entrée s'il s'agit d'une réhabilitation. Le recul ne s'applique pas en cas de mise aux normes thermiques ou acoustiques par une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, sauf si celui-ci est implanté à l'alignement. Le recul figuré sur les documents graphiques a pour objectif de préserver des espaces paysagers de transition ou d'entrée de ville. De ce fait y sont interdits les constructions, mais aussi les installations telles que aires de stationnement, exposition de matériaux ou matériels, etc...

**Retrait :**

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative. La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant. Il ne s'applique pas non plus en cas de mise aux normes thermiques ou acoustiques par une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, sauf si celui-ci est implanté à la limite séparative. Les éléments architecturaux et / ou de modénatures tels que les balcons de plus de 40 cm de profondeur sont pris en compte.

**Stationnement :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les édifices et équipements publics ou d'intérêt public ou général. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Une place de stationnement standard mesure 5 x 2.50 m.

Méthode de calcul lorsque la règle impose un nombre de places par rapport à la surface de plancher : les besoins doivent être calculés par unité (de logement, de commerce, de bureau ...) et être cumulés. Toute tranche accomplie donne lieu à l'application de la norme (exemple si 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> et si projet = 120 m<sup>2</sup>, alors 2 places seront exigées).

Pour les travaux de réhabilitation, de transformation, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la surface de plancher créée à l'occasion du projet. Lors de la création de logements sans création de surface, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Ne sont comptabilisées en tant que places de stationnement, pour les collectifs et groupes d'habitation ou de locaux d'activité, que les places de stationnement accessibles directement par chaque véhicule.

De plus, pour les logements existants, les places existantes supprimées à l'occasion de tout projet (transformation, extension, création, division), doivent être conservées ou recréées.

Aucune dérogation ne pourra être accordée en cas de non réalisation de la ou des places de stationnements exigée(s) par le présent règlement.

**Surface de plancher**

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;

4° des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements desservis uniquement par une partie commune ;

8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### **Terrain d'assiette du projet :**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales et délimité par des emprises publiques et voies publiques ou privées et les autres unités foncières qui le cernent.

Nota : la surface déduite dans le cas d'une mise à l'alignement sera prise en compte pour le calcul de la surface minimale exigée aux articles 5 du règlement de chaque zone.

#### **Véranda :**

Une véranda est une pièce supplémentaire accolée à la construction principale et qui présente des parois essentiellement vitrées. Prolongement d'une maison existante, c'est une galerie légère et couverte (toit plein, semi-vitré ou vitré).

#### **Voie :**

Une voie comprend les espaces publics et privés affectés aux déplacements, au moins des riverains, quel que soit le mode d'utilisation : piétons, deux-roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises. La voie est essentiellement appréciée au regard de trois critères : elle doit être ouverte à la circulation générale (au moins des riverains), desservir au moins trois entités (terrains, lots issus de divisions foncières, maisons individuelles, bâtiments d'activités, logements, reliquats restant après division, etc.) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules (même si cette voie est une impasse), elle doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les voies principales correspondent aux voies de desserte primaire d'une opération ou d'un quartier. Elles sont reliées au réseau routier voisin ou constituent l'axe majeur de l'opération. Elles permettent généralement un bouclage au sein de l'opération. Les autres voies sont des voies de desserte secondaire, connectées aux voies principales et dont l'objectif repose sur la desserte finale des constructions projetées à l'intérieur de l'opération ou du quartier.

## Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone Uc

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat périphérique de densité moyenne à l'habitat, les activités et services qui en sont le complément habituel.

La zone Uc se divise en trois secteurs :

- Uc1 : secteur pavillonnaire périphérique de densité moyenne.
- Uc2 : secteur pavillonnaire périphérique de densité assez faible.
- Uc3 : secteur pavillonnaire périphérique de faible densité.

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

#### ARTICLE Uc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions à usage agricole, excepté l'extension des bâtiments agricoles existants et la construction liée à une mise aux normes.
- 1.2. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- 1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.
- 1.6. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines...), quelle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.
- 1.7. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.
- 1.8. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 1.9. Les élevages.
- 1.10. Toute construction et installation dans les secteurs d'éléments écologiques à protéger repérés aux documents graphiques.
- 1.11. Les parcs photovoltaïques ou éoliens.

#### ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, chaufferies, etc... ;
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.

2.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone ne sont autorisées que dans la mesure où l'extension ne contribue pas à agraver les nuisances existantes.

2.3. Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L123-1-5.16° du code de l'urbanisme (soit l'ensemble de la zone Uc), toute opération amenée à créer au moins 10 nouveaux logements (habitat individuel, intermédiaire ou collectif, en construction neuve ou changement de destination, en lotissement comme en habitat groupé) devra comporter au moins 20% de logements aidés à usage de résidence principale, arrondi à l'entier supérieur.

2.5. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

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

### ARTICLE Uc 3 – ACCES ET VOIRIE

Envoyé en préfecture le 26/07/2023

Reçu en préfecture le 26/07/2023

Publié le



ID : 085-218502342-20230712-2023\_040-DE

#### 3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

##### 3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 15 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

##### 3.1.2. Voirie

Pour les opérations de moins de 10 entités, les voies devront répondre aux conditions suivante :

- voies existantes : largeur minimale de 3 m
- voies à créer ou à réaménager :
  - voies principales : 6 m minimum de largeur d'emprise ;
  - autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'ilot : 4 m minimum de largeur d'emprise.

Pour les opérations de 10 entités et plus, les voies devront respecter les conditions suivantes :

- voies existantes : largeur minimale de 4 m ;
- voies à créer ou à réaménager :
  - voies principales : 8 m minimum de largeur d'emprise ;
  - autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'ilot : 6 m minimum de largeur d'emprise.

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

Les voies devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour ; Les voies en impasse doivent être ~~EXCEPTION ET NE SERONT AUTORISÉES~~ qu'en l'absence d'autre solution. Elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

### 3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

## ARTICLE Uc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves (annexes non incluses), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.

Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.

Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

### 4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.

Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

### 4.4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera exigé sauf quand la collecte peut être effectuée en porte à porte en application du règlement communautaire de gestion des déchets.

## ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPISES PUBLIQUES

### **6.1. Dans tous les cas :**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.) ;
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

### **6.2. En agglomération**

#### 6.2.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

#### 6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque que le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.
- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble autorisé depuis moins de 10 ans, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible,
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

### **6.3. Hors agglomération**

#### 6.3.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

#### 6.3.b. Dispositions particulières :

- Lorsque que le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.
- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble autorisé depuis moins de 10 ans, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible.
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

## ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### **7.1. Règle générale**

#### **7.1.1. Dans la bande principale de constructibilité de 18 m, les constructions doivent être édifiées :**

- soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas, s'il s'agit d'une habitation ou d'une construction principale, sa hauteur ne doit pas excéder 4 m au droit de la limite ou 5,50 m si elle présente un mur pignon, s'il s'agit de la construction d'une annexe, sa hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m si elle présente un mur pignon ;

- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

#### 7.1.2. Dans la bande secondaire de constructibilité, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas leur hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m si elles présentent un mur pignon et leur longueur, cumulée avec celle des constructions existantes implantées en limite dans la bande secondaire ne doit pas dépasser 10 m ; n'entrent pas dans le calcul des 10 m les parties de bâtiments existants contigus à des bâtiments implantés sur la parcelle voisine ;
- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

#### 7.1.3. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale.
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,

#### 7.2. Dispositions particulières

- lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisé, seulement dans le cas où toute autre implantation est impossible compte tenu de la configuration des lieux ; dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3 m à l'égout ou 4 m s'il présente un mur pignon et sa longueur, dans le prolongement de la construction principale, ne devra pas dépasser 5 m de long ;
- si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- si le projet concerne une construction indépendante d'emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et de hauteur au faîte inférieure à 3,20 m ; dans ce cas, un retrait d'au moins 0,5 m pourra être autorisé.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 7.1 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

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

Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte ...), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.

### ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 50% pour le secteur Uc1,
- 40% pour le secteur Uc2,
- 30% pour le secteur Uc3.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes

PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article pourra être autorisé

à la suite d'approbation  à l'adresse d'approbation  ID : 085-218502342-20230712-2023040-DE

## **ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Règle générale**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîte (11 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 1 + combles.

### **10.2. Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

## **ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Aspect des constructions**

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

#### **11.1.1. Généralités**

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.

Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne...etc.) sont interdits.

Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.

Les extensions de plus de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.

#### **11.1.2. Les toitures**

##### Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîte. Les couleurs des tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

##### Les toitures en ardoises :

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

##### Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.)

Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte, et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

##### Dans tous les cas :

A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé

#### **11.1.3. Les ouvertures**

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

#### 11.1.4. Les annexes

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives. A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

#### 11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

Les enseignes ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage ni le 1/3 de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées. Un éclairage indirect est préférable à l'utilisation d'un caisson ou d'une enseigne lumineuse.

#### 11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf. mur et murets ci-après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

### **ARTICLE Uc 12 – STATIONNEMENT**

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

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entraînant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.

En cas d'opérations comprenant 5 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

#### 12.2. Constructions à usage de bureau, restaurant

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.3. Constructions à usage de commerce

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

#### 12.4. Constructions à usage d'hébergement hôtelier ou assimilé

Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.

Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.

#### 12.5. Constructions à usage d'équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### 12.6. Autres constructions :

Une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 12.7. Stationnement deux roues

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Pour les lotissements et groupes d'habitations comprenant plus de 10 logements, une surface d'au moins 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette sera imposée pour la réalisation d'espaces collectifs (hors chaussée, trottoirs et stationnement), dont un espace vert d'un seul tenant couvrant au moins 5 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.

Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.

En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.