



LOTISSEMENT

« Le clos des sarments »

PROJET DE REGLEMENT DE LOTISSEMENT PA 10.1

Article X1 : TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES DE PLANCHER

Sommaire

Objet du règlement	3
Champ d'application	3
Caractère et vocation de la zone	3
Division du terrain 3	
Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites	3
Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	4
Article 3. Accès et voirie	4
Article 4. Desserte par les réseaux	4
1. Eau potable	4
2. Assainissement eaux usées	4
3. Assainissement eaux pluviales	5
4. Electricité	5
5. Fibre optique	5
6. Recommandations face aux aléas inondation par submersion marine et inondation terrestre.....	5
7. Modification des équipements	6
8. Gestion des ordures ménagères	6
Article 5. Caractéristiques des lots.....	6
Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6
Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	6
Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	6
Article 9. Emprise au sol	6
Article 10. Hauteur des constructions	7
Article 11. Aspect extérieur des constructions et des clôtures	7
Article 12. Stationnement	9
Article 13. Espaces libres - Plantations	9
Article X1. Tableau de répartition de surface de plancher	10
Article X2. Servitudes diverses	10
Article X3. Taxes	10
Article X4. Adhésion aux présentes	10
Article X5. Dispositions afférentes aux modifications des règles posées par le règlement	11
Article X6. Obligation du permis de construire	11
ANNEXE 1 : LISTE DES VEGETAUX.....	12

Objet du règlement

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privés ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du quartier d'habitation "le clos des sarments" situé sur la commune de Saint Michel en L'Herm tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Champ d'application

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Saint Michel en L'Herm, à savoir le PLU modifié et approuvé le 3 août 2018.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'un lotissement destiné à l'accueil de constructions à usage d'habitation.

Division du terrain

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

- voirie	570 m ²
- espaces libres	173 m ²
- terrains privés (lots cessibles)	3485 m ²
Superficie totale du lotissement	4228 m²

Article 1.

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

Article 2. **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles prévues en dehors de la "zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine" repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées au minimum à 0,20m au-dessus de la cote du terrain naturel ;
- Les constructions à usage d'habitation ou d'activités compatible avec l'habitat ;
- Les activités artisanales compatibles avec le voisinage, sous réserve que le bâtiment d'activités n'excède pas 50m² d'emprise au sol ;
- Les abris de jardins sous réserve d'un seul abri par logement, édifiés en arrière de la maison et protégé par un écran de verdure.

Article 3. **Accès et voirie**

Accès

Les accès automobiles sont strictement réglementés. Leurs positions et leurs dimensions sont fixes et sont données au règlement graphique PA4.A et PA10.2.

Article 4. **Desserte par les réseaux**

1. Eau potable

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements (le branchement s'entend jusque et y compris le regard sur le terrain privé destiné à abriter le compteur) au réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics pour chaque lot. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder ; la pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

2. Assainissement eaux usées

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des antennes de branchement au réseau d'eaux usées pour chaque lot jusqu'à 1,00 m environ au-delà de l'alignement et y compris le regard de branchement sur le domaine privé.

Toutes les constructions devront être obligatoirement raccordées gravitairement aux réseaux. Le Permis de Construire devra comporter un croquis en coupe faisant apparaître que ce raccordement est possible.

Les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder en respectant le règlement du service assainissement de la commune de Saint Michel en l'Herm. Les taxes de raccordement et de contrôle après réalisation sont à la charge de l'acquéreur.

A la fin de ses travaux, chaque acquéreur transmettra, en même temps que la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), le plan de récolement de ses ouvrages d'assainissement réalisés, coté dans les 3 dimensions : regard de l'écouvillon, regard de l'ensemble siphon et canalisations.

3. Assainissement eaux pluviales

Chaque acquéreur devra assurer la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle avec « zéro » rejet à l'extérieur. La période de retour de référence pour les dimensionnements des ouvrages est une pluie vicennale (T = 20 ans).

La totalité des surfaces imperméabilisées et d'espaces verts seront gérées par un dispositif adapté (jardin infiltrant, massif drainant, tranchée drainante...) permettant de stocker une pluie de période de retour vicennale avant infiltration.

Il est recommandé d'éviter l'infiltration des eaux à proximité immédiate des bâtiments et leurs fondations, ainsi que celles des voisins.

Au-delà des capacités de stockage avant infiltration, un modelage des espaces verts, notamment en partie basse des terrains, devra permettre une gestion des surcharges en évitant :

- les stagnations des eaux le long des aménagements de la parcelle ou des voisins,
- les ruissellements vers les fonds inférieurs.

L'acquéreur doit fournir dans le cadre du Permis de Construire une note complète adaptée à l'aménagement qu'il envisage (surface imperméabilisée, solution choisie, plan, coupe, cotation...).

L'acquéreur peut proposer toute autre solution technique variante à condition de respecter les impératifs du « zéro » rejet de la parcelle.

Nota : La citerne enterrée est autorisée pour recueillir les eaux pluviales des toitures, mais son volume ne pourra pas être comptabilisé comme stockage des eaux pluviales avant infiltration.

Prescriptions à respecter :

- Pour la gestion des eaux pluviales, un modelage périphérique hydraulique sera aménagé par chaque acquéreur dans la partie basse de chacune de sa parcelle,
- Lors de la réalisation de l'habitation, les terrassements ne devront pas modifier la topographie naturelle du terrain afin de ne pas créer de point bas intermédiaire ou de faire obstacle aux ruissellements,

4. Electricité

Le lotisseur prendra en charge la réalisation du réseau souterrain basse tension : des coffrets de branchements seront installés sur domaine privé en limite de voirie aux frais du lotisseur.

Il incombe aux acquéreurs des lots de faire poser le compteur électrique, et de réaliser le réseau intérieur au-delà du coffret à partir du compteur.

Un coffret public électrique "fausse coupure" pourra être installé en limite de certains lots sans que l'acquéreur ne puisse s'y opposer, et sans qu'il ne puisse s'opposer aux servitudes qui en résulteront.

5. Fibre optique

Le lotisseur prendra en charge la réalisation du réseau souterrain de fourreaux en PVC : un regard de branchement sera posé sur chaque parcelle à proximité du coffret électrique.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des Services de Télécommunications par les acquéreurs de lots.

6. Recommandations face aux aléas inondation par submersion marine et inondation terrestre

Sans objet

7. Modification des équipements

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux, sollicitées par un acquéreur, ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le terrain public :

- qu'après accord de la Municipalité,
- qu'après accord des Maîtres d'Ouvrage et Concessionnaires des réseaux,
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

8. Gestion des ordures ménagères

Les ordures ménagères seront déposées en dehors du lotissement sur la rue des Prunelles, comme indiqué sur le plan de composition PA4.A

Article 5. **Caractéristiques des lots**

Le lotissement comprend 7 lots, destinés à recevoir les constructions non interdites à l'article UB 1 et UB 2 du règlement et un espace public recevant la voirie et la noue.

Article 6. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales comprises annexes contiguës seront édifiées suivant dans les zones constructibles définies au PA10.2.

La construction des autres annexes isolées est interdite dans la partie du terrain située entre la façade de la construction principale et l'alignement de la voie de desserte interne au lotissement.

Toutefois, un seul abri de jardin d'une surface maximale de 9 m² pourra être autorisé dans la zone inconstructible en fond de parcelle.

Article 7. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ces constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres ($L = H/2$ ou supérieure à 3.00 mètres).

En sus du PLUi, les constructions principales comprises annexes contiguës seront édifiées suivant dans les zones constructibles définies au PA10.2.

Article 8. **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 9. **Emprise au sol**

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

L'emprise au sol de toute construction sur un lot, y compris les annexes, ne pourra excéder 60 % de la superficie du lot, afin de laisser suffisamment d'espace pour la réalisation du dispositif de gestion des eaux pluviales.

Article 10.

Hauteur des constructions

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

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

Hauteur absolue :

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.00 mètres R+1) à l'égout.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 mètres à l'égout lorsqu'elles sont implantées en limite séparative.

Hauteur relative

Les constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

Pour les bâtiments annexes tels que garage, atelier, buanderie..., la hauteur maximale absolue est de 3,50 mètres à l'égout lorsqu'elles sont implantées en limite séparative.

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

Article 11. Aspect extérieur des constructions et des clôtures

1 - Généralités

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

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

En cas d'utilisation de système aérothermique, celui-ci doit être le plus discret possible, voire pratiquement invisible depuis le volume extérieur de la construction.

2 - Aspect des constructions

2.1 - Architecture contemporaine

L'architecture proposée doit parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes peuvent être utilisés si le projet de construction les justifie : ils ne doivent pas être employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur doivent permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

2.2 - Architecture traditionnelle

. Maçonneries

Elles s'harmonisent avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes. Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois..., ainsi que l'emploi à nu de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses...).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect s'harmonisant avec celui des façades.

. Revêtement de façades

Les enduits sur maçonnerie pourront être teintés dans la masse, de finition talochée ou grattée, et présentés un aspect similaire à un enduit réalisé à la chaux grasse teintée par le sable. Ces enduits pourront également être peints, sous réserve du respect de la nuance ci-avant (tons blanc, blanc cassé, sable clair).

. Baies et ouvertures

Les percements seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges à l'exception des portes de garages. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Les volets battants de couleur blanche sont interdits lorsque la façade de la construction est de couleur blanche. De plus, les ferrures des volets battants seront de la même couleur que les volets, et ne devront pas être de couleur noire.

Il est recommandé que les dispositifs motorisés de fermeture de portes, fenêtre, etc.... soient doublés par des possibilités d'ouverture manuelle.

. Toitures

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

Les débordements de toiture en bas de pente sont réduits (0,20 m maximum), et les débordements de toiture en pignon sont interdits.

Dans le cas de couverture en tuile, la pente de toiture doit être inférieure ou égale à 35 %.

Les garages et annexes, accolées ou non à la construction principale, auront une toiture de même pente que la construction principale. Des adaptations pourront être trouvées dans le cas particulier d'une architecture contemporaine de qualité.

Couverture

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

Les tuiles employées sont du type canal, de tons mêlés.

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

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

Toitures-terrasses

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

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

Les gouttières de récupération des eaux de pluies en partie basse des toitures, ainsi que les tuyaux d'évacuation, seront en PVC, en aluminium ou en zinc. Leurs couleurs seront en harmonie avec l'enduit de la construction ou de teinte claire non brillante : leur couleur devra être choisie parmi celles présentées dans la plaquette "Bien construire dans le Pays de Luçon" éditée par le CAUE de la Vendée. Dans tous les cas, les couleurs vives sont interdites.

. Sous-sols

Les sous-sols sont interdits, même partiellement, et les constructions sur butte rapportée ne seront pas admises.

. Annexes

Tous les locaux annexes (garages non jointif, ateliers, buanderies, abris de jardin, ...) devront être construits avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale : une harmonie de l'ensemble devra être recherchée.

Les abris de jardin en bois ou en matériaux de couleur en harmonie avec la construction principale sont autorisés, à condition que la toiture soit en tuiles identiques à la construction principale ou en matériau d'aspect similaire type tôle flammée. Les abris de jardin préfabriqués en béton ou les abris métalliques sont proscrits.

La superficie des abris de jardin est limitée à 9 m².

3. Clôtures

Le plan des clôture PA10.3, définit les clôtures en fonction de chaque limite.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Article 12.

Stationnement

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

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

Des aires de stationnement ou garages non associés à un projet de construction à destination d'habitation, ne sont pas autorisés.

Pour ce faire, tout acquéreur de lot individuel doit prévoir sur sa parcelle au moins 2 places de stationnement extérieures non couvertes et non closes. Les dimensions sont précisées sur le PA4.A et 10.2. Le positionnement de ces places de stationnement sera conforme au plan de composition du lotissement et devra figurer à la demande de Permis de Construire, exception faite pour le lot 1 où les 2 places extérieures seront positionnées de manière libre sur le lot.

En tout état de cause, il doit aménager une aire suffisante pour y stationner le ou les véhicules lui appartenant, de même que ceux des personnes logées de façon permanente à son domicile, ou de ses clients dans le cadre d'une activité professionnelle à domicile.

Article 13.

Espaces libres - Plantations

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

Les haies mono-spécifiques, qui constitueraient des lignes très rigides dans le paysage, sont interdites. Les haies de lauriers palmés ou de conifères, type thuyas, sont interdites.

Les haies seront des haies libres et diversifiées : mélange d'arbustes caducs et persistants, ou persistants en mélange pour les endroits où la vue devra être masquée. Les essences préconisées sont précisées en Annexe 1.

Chaque propriétaire devra entretenir son lot et procéder, en temps voulu, aux élagages des haies.

Article X1. Tableau de répartition de surface de plancher

La surface de plancher maximale autorisée est de 1600 m².

La répartition de la surface de plancher est effectuée en fonction du tableau ci-dessous :

Lot	Surface indicative m²	Surface de plancher constructible maximale m²
1	500	240
2	468	240
3	528	240
4	382	200
5	364	200
6	758	240
7	486	240
	3 486	1 600

Article X2. Servitudes diverses

Les acquéreurs doivent souffrir, sans indemnité, sur les clôtures ou les constructions, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun (coffret fausses-coupures électriques, borne téléphonique, coffret d'éclairage...). Toutes modifications de ces ouvrages seront à la charge des demandeurs.

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

Ils devront procéder, après la construction du trottoir, conformément au programme des travaux, à l'entretien et au désherbage de celui-ci au droit de son lot, et effectuer à l'identique le raccordement du trottoir après la construction des murs de clôture.

Nul ne pourra s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

Article X3. Taxes

Les acquéreurs des lots seront redevables de la Taxe d'Aménagement (TA).

Article X4. Adhésion aux présentes

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

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent lotissement, d'utiliser les voies de celui-ci aussi bien pour la pose de réseaux que pour la circulation des véhicules.

Article X5. Dispositions afférentes aux modifications des règles posées par le règlement

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

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté municipal.

Article X6. Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration suivant la réglementation en vigueur en Mairie de Saint Michel en L'Herm pour tout objet de construction.

ANNEXE 1 : LISTE DES VEGETAUX

Une liste de végétaux est à privilégier en fonction du devenir des plantations.

Arbre isolé

Arbres rencontrés et à privilégier :

Végétaux : châtaigner, chênes, érables, frêne commun, marronnier, platane, pin parasol, tilleuls.

Haie champêtre

Objectifs : créer un brise-vent, limiter l'érosion, abriter le bétail et la faune, cloisonner l'espace

Arbres rencontrés et à privilégier :

Arbres : noyers, poirier, pommier, alisier torminal, cerisier à grappes, charme, châtaigner chêne (chevelu, pédonculé, rouge, sessile, tauzin), cormier, érables, frêne commun, hêtre, néflier, ormes (hybride, résista, lutèce), prunier myrobolan, robinier faux acacia, saules (argenté, marsault), sureau noir.

Arbustes : ajonc, amélanchier (à proximité du bâti), bourdaine, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, du Japon (à proximité du bâti), genêt à balais, genêt d'Espagne (à proximité du bâti), houx, nerprun purgatif, noisetiers, prunelier, saule osier doré, saule osier vert, saule pourpre, troènes commun et persistant (à proximité du bâti), troène du Japon (à proximité du bâti), viorne obier, viorne tin (à proximité du bâti).