

DEPARTEMENT
DE LA
VENDEE

COMMUNE DE
**SAINT MARTIN
DES NOYERS**

LOTISSEMENT DES FONTAINES

10.1

REGLEMENT

Vu pour être annexé
à mon arrêté du 27 OCT. 2015
Le Maire,



REÇU le
24 JUIL. 2015
Rép:

Annexe 1 : Tableau de répartition des surfaces de plancher

Le 10.07.2015



Le Maire
Daniel MENANTEAU

ARTICLES 1: Occupations et utilisations du sol interdites :

Les constructions, installations* ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants et notamment :

- Les établissements industriels.
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules.
- L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages.
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R421-23-c du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- Les pylônes de diffusion ou de transmission radioélectriques et les éoliennes.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Non réglementé

ARTICLE 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès réalisés sur la voirie interne auront une largeur de 3.50 m pour un véhicule. Si les 2 places extérieures sont cote à cote, et face à la limite du domaine public, cette largeur sera donc de 7.0 m de large. Cette disposition permet des manœuvres aisées en entrée, comme en sortie, pour tout type de véhicule.

Concernant le lot 13, un seul accès est autorisé par la voirie interne uniquement. Aucun accès voiture ne sera autorisé sur le rue des Ormeaux.

Les accès sont imposés sur le règlement graphique PA 10.2.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des déchets et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Allées piétonnes et cyclistes

Non réglementé

ARTICLE 4.- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau

Toute construction y compris les annexes, nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction y compris les annexes, doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales.

Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

ARTICLE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

Non réglementé

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées :

- En retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions principales, et leurs volumes dominants, suivront les faitages principaux indiqués sur le règlement graphique joint, PA 10.2.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (calculé par rapport à la paroi du bassin).

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Les constructions respecteront les zones constructibles définies sur le règlement graphique joint, PA 10.2.**
- **De plus, Les constructions doivent être implantées :**
 - ↳ Soit en limite séparative,
 - ↳ Soit avec un retrait minimum de 3 mètres,
 - ↳ Soit lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche

de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$).

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions :

Les annexes non accolées auront **une surface de plancher** maximale de 40 m².

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 40% de la superficie totale du terrain concerné par l'opération.

ARTICLE 10- Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres,
- Pour les bâtiments annexes non accolés tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder 3.50 m.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 11- Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R.123-11;

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

L'implantation des constructions devra être en accord avec la topographie originelle du terrain, la disposition et l'orientation des constructions riveraines ou le cadre végétal existant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les constructions en bois ou d'aspect bois ou possédant des éléments de cet aspect sont autorisées si elles satisfont aux critères d'intégration par rapport à leur environnement bâti et naturel.

Les panneaux solaires sont autorisés, ils devront s'intégrer au mieux dans l'ensemble, soit sur le toit, soit au sol.

Façades

Les matériaux seront choisis de manière à ce qu'ils conservent de façon permanente un aspect satisfaisant.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit tant pour les constructions que pour les clôtures.

Les enduits s'inspireront, pour la teinte, l'aspect et les matériaux des enduits de la région. Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

Annexes et extensions

Les extensions des constructions existantes doivent être composées en harmonie avec le bâti existant. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (de part la teinte des enduits, la couleur des matériaux, ..).

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité et dans le respect du contexte urbain environnant.

Couvertures

Les couvertures des constructions devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.

Les toits présentant des pentes seront en tuiles traditionnelles (tige de botte ou similaire) de tonalité rouge, claire, brouillée, ou de ton mêlée, ou en tuiles mécaniques d'aspect similaire.

Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.

En limite séparative, la clôture pourra être constituée d'un grillage doublée d'une haie, voire d'un mur bahut d'une hauteur limitée de 1 mètre, surmonté ou non, d'un grillage ou d'une grille. La hauteur de la clôture en limite séparative est limitée à 1.80 mètres.

En limite du domaine public, aucune clôture n'est imposée.

Elles pourront être constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage, voire d'un mur bahut d'une hauteur limitée de 1 mètre, surmonté ou non, d'un grillage ou d'une grille.

La hauteur de la clôture sur le domaine public est limitée à 1.60 mètres.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, plaques de béton, etc. ...) est strictement interdit.

De même, les bâches, brises vue, canisses ou haies artificielles en plastique, sont strictement interdits sur les limites privatives et publiques.

Le long des voies, un soubassement sera réalisé par l'aménageur sur le domaine privé.

En limite séparative, et en continuité de la construction principale (si mitoyenne), un mur pare-vue est imposé. Ce mur sera maçonné, enduit à l'identique de la construction principale, de 3.00 m de long maximum, et d'une hauteur finie de 1.80 m.

ARTICLE 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

La superficie à prendre en compte pour d'une aire de stationnement est de **35m²** y compris les accès. **L'aire de stationnement ne pourra être close au droit de la limite du domaine public.**

Normes de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins **2 places extérieures** de stationnement par logement.

Pour la construction de logements locatifs bénéficiant de prêt aidé par l'état, il est exigé 1 place de stationnement par logement (maximum autorisé par l'article 46 de la loi du 29/07/1998).

Dispositions particulières :

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non réalisation de places de stationnement en application de l'article R332-17 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

Les plantations et haie existantes doivent être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes, **en particulier sur le lot 8.**

Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées

Les haies d'essences locales sont préconisées en cas de plantation.

Pour les arbres et les haies identifiés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, les défrichements, coupes et abattages sont soumis à autorisation du Maire.

ARTICLE 14- Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ARTICLE 15- Jouissance du lot;

Les lots ne pourront pas être regroupés pour la construction d'un seul logement
Chaque lot ne pourra accueillir qu'un seul logement, exception faite du lot 5, destiné à accueillir 4 logements locatifs sociaux, qui pourra être ultérieurement subdivisé.

ARTICLE 16- Equipement Pompe A Chaleur (PAC);

Les équipements PAC seront orientés vers les fonds de jardin. Les implantations en directions des limites séparatives latérales sont strictement interdites.

ARTICLE 17- Implantation altimétrique;

Concernant le lot 1, une cote altimétrique minimale du sol fini est imposée, soit +95.30 NGF.

TABLEAU DE REPARTITIONS DES SURFACES DE PLANCHER

N°	DESTINATION	Surface de lot en m ²	Nb de log	Surface de plancher maximum, en m ²
1	Lot libre	974,00	1	300,00
2	Lot libre	672,00	1	300,00
3	Lot libre	827,00	1	400,00
4	Lot libre	916,00	1	300,00
5	4 Locatifs	993,00	4	600,00
6	Lot libre	694,00	1	300,00
7	Lot libre	965,00	1	400,00
8	Lot libre	699,00	1	300,00
9	Lot libre	677,00	1	300,00
10	Lot libre	679,00	1	300,00
11	Lot libre	681,00	1	300,00
12	Lot libre	682,00	1	300,00
13	Lot libre	1 186,00	1	400,00
TOTAL		10 645,00	16	4 500,00