



**COMMUNE DE
COMMEQUIERS**

PERMIS D'AMÉNAGER

PA10 - RÈGLEMENT

Lotissement "LES GATTES"

Rue de la République
Allée des Gattes

Maître d'ouvrage



26 Place Vivi BURGAUD
85270 SAINT HILAIRE DE RIEZ
☎ : 02 52 20 01 13
E. mail : contact@immoplus-ouest.fr

Architecte



Olivier POUZET
ARCHITECTE
7 Rue du Bon Aloi
85800 ST GILLES CROIX DE VIE
☎ : 06 89 20 08 06
E. mail : olivier.pouzet@yahoo.fr

Maître d'Oeuvre



AMEAS
Jean-Michel DUPONT
19 Chemin du Pin Perdu
85300 CHALLANS
☎ : 02 28 12 01 46
E. mail : dupont.ameas@orange.fr

Géomètre



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

Dossier n° : 21.310

Indice	Date	Désignation
0	23/12/2022	Demande de permis d'aménager
1	20/03/2023	Articles 2.1 – 4 – 4.4 – 5.2 – 6 – 16 - 17

SOMMAIRE

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

ARTICLE 1 OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement dénommé "LES GATTES", créé sur la Commune de COMMEQUIERS, au Sud-Ouest de celle-ci, en direction de NOTRE DAME DE RIEZ et en bordure de la rue de la République (RD n° 754). Il est cadastré sous les numéros 87 – 104 – 105 – 106 – 107 et 231 de la section AL, pour une superficie de 18 306 m² 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 Up du PLU de la Commune. Ce PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en mars 2020. 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. Il devra être remis à chaque acquéreur de lot.

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 terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs. Le portail en limite de voirie au niveau de l'espace stationnement privé non couvert
- Le stationnement des caravanes et mobil'home soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- Les commerces.
- Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur le cheminement piétonniers, 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 au lot 1 se fera directement par la rue de la République et 2 à 33 à partir de la voirie interne (lot VI).

Le lot 34 aura la possibilité d'accès sur la rue de la République.

Les accès automobiles privatifs seront interdits au niveau des stationnements, et espaces verts du lotissement (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 trottoir.

Toutes modifications des accès mis en place par l'aménageur 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 DESSERTE 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, 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 amorces de branchements desservant leurs lots. Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements EU – EP – AEP – coffrets électriques – téléphone – gaz – 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, au droit de la parcelle, sur le domaine public. 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 pourront se raccorder à l'antenne de branchement eaux pluviales, mise en place dans chaque lot par l'aménageur.

Les eaux pluviales ne devront pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique.

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

Les lots 22 à 25 pourront être raccordé directement dans la noue et le bassin sur le lot EV2 suivant l'étude de gestion des Eaux.

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 pourra être raccordé au Gaz suivant l'étude du concessionnaire et selon la volonté de l'aménageur.

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 de lots 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 38 lots :

- **lots 2 à 34** : lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes autorisées à l'article 2.1 du présent règlement,
- **lot 1** : lot destiné à recevoir un minimum de 5 logements à usage locatif social autorisés 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, cheminement piétonniers et espaces collectes ordures ménagères,
- **lot EV1** : lot espace vert, permettant la gestion des réseaux et de cheminements piétonniers,
- **lot EV2** : lot espace vert, permettant la gestion des eaux pluviales de l'ensemble du lotissement, et l'espace collectif paysager.
- **lot EV3** : lot espace vert,

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

Pour favoriser la constitution d'un front bâti cohérent avec le contexte urbain existant ou encore pour permettre une meilleure prise en compte de l'environnement (ensoleillement des logements, normes énergétiques), le volume principal des constructions nouvelles pourra s'implanter à l'alignement ou en léger recul par rapport aux voies et aux emprises publiques et privées.

Les constructions en bordure de la rue de la République (hors garage et annexes) sur les lots 1 – 2 et 34 devront s'implanter dans la bande de 0 à 3 m.

Le niveau altimétrique des planchers finis des constructions se situera à la côte minimale de 20,20 m NGF, pour les lots 22 à 28.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Voir rédaction du PLU de mars 2020 en annexe.

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

Voir rédaction du PLU de mars 2020 en annexe.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL

La surface totale de l'emprise au sol est de 40 % sur l'ensemble du périmètre, soit 7 322 m².

Voir tableau article 16.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Voir rédaction du PLU de mars 2020 en annexe.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Voir rédaction du PLU de mars 2020 en annexe. 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

Voir rédaction du PLU de mars 2020 en annexe et conformément aux dispositions de l'OAP.

ARTICLE 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors du domaine public et correspondra aux besoins des constructions.

Il est exigé deux places de stationnements par logement.

On préférera pour le revêtement de ces espaces un matériau perméable (stabilisé, graviers, 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 seront réalisées sur le lot VI.

ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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.

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

Le ramassage des déchets ménagers et tri sélectif se fera en porte à porte.

Pour les lots 19 à 26, le ramassage des déchets ménagers et tri sélectif se fera sur le lot VI en limite nord du lot 26.

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

Voir tableau article 16.

ARTICLE 16 TABLEAU DE CONSTRUCTIBILITÉ SUR CHAQUE LOT

Lots	Surface	Emprise au sol	Surface plancher
1	881 m ²	605 m ²	1000 m ²
2	412 m ²	214 m ²	250 m ²
3	408 m ²	211 m ²	250 m ²
4	425 m ²	220 m ²	250 m ²
5	400 m ²	207 m ²	250 m ²
6	453 m ²	235 m ²	250 m ²
7	414 m ²	215 m ²	250 m ²
8	415 m ²	215 m ²	250 m ²
9	393 m ²	204 m ²	250 m ²
10	372 m ²	193 m ²	250 m ²
11	428 m ²	222 m ²	250 m ²
12	390 m ²	202 m ²	250 m ²
13	397 m ²	206 m ²	250 m ²
14	403 m ²	209 m ²	250 m ²
15	322 m ²	167 m ²	250 m ²
16	344 m ²	178 m ²	250 m ²
17	360 m ²	187 m ²	250 m ²
18	329 m ²	171 m ²	250 m ²
19	393 m ²	204 m ²	250 m ²
20	375 m ²	194 m ²	250 m ²
21	407 m ²	211 m ²	250 m ²
22	418 m ²	217 m ²	250 m ²
23	390 m ²	202 m ²	250 m ²
24	498 m ²	250 m ²	250 m ²
25	452 m ²	234 m ²	250 m ²
26	330 m ²	171 m ²	250 m ²
27	330 m ²	171 m ²	250 m ²
28	331 m ²	172 m ²	250 m ²
29	424 m ²	220 m ²	250 m ²
30	417 m ²	216 m ²	250 m ²
31	368 m ²	191 m ²	250 m ²
32	382 m ²	198 m ²	250 m ²
33	381 m ²	197 m ²	250 m ²
34	410 m ²	213 m ²	250 m ²
Totaux	13 852 m²	7 322 m²	9 250 m²

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.

Le lot 6 sera grevé d'une servitude de tréfonds de 3 mètres de largeur pour le passage de la canalisation d'eaux pluviales. Cette servitude imposera à l'acquéreur du lot 6, en cas de construction partielle sur l'emprise de la canalisation, de valider le mode constructif de fondations par la maîtrise d'œuvre et pourra comprendre la création d'un regard intermédiaire de part et d'autre de l'ouvrage, si nécessaire, pour assurer un écoulement permanent du fonds dominant.

Le lot 29 sera grevé d'une zone non constructible en limite de sud (parcelle AL n° 88) et d'une servitude de tréfonds.

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 COMMEQUIERS, conformément à la réglementation en vigueur, tant pour la construction principale, la construction annexe que pour les clôtures.

ARTICLE 19 PARTICIPATIONS RELATIVES A LA VENTE DU TERRAIN

Les acquéreurs s'acquitteront :

- de la PAC (participation à 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 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 21 SYNDICAT DES ACQUEREURS

Dans l'attente éventuelle d'une prise en charge par la Commune de COMMEQUIERS, 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.

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.

Les espaces verts ne seront pas rétrocédés. Ils seront gérés obligatoirement par le syndicat.

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 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.

Pour garantir cette obligation de réparer, l'acquéreur versera entre les mains du Notaire chargé de la régularisation du programme, le jour de l'acte d'acquisition du terrain, un cautionnement forfaitaire de 600,00 € TTC.

Le cautionnement versé par l'acquéreur sera remboursé sous déduction éventuellement des sommes retenues pour reprise de dégradations, après remise à l'aménageur du récépissé de la déclaration d'achèvement et certificat de conformité des travaux, et dans un délai d'un mois après transfert des équipements communs à l'ASL ou éventuellement à la Commune (si demande faite avant achèvement).

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 prélever la dépense sur le montant du cautionnement et éventuellement réclamer les sommes dépassant le montant cautionné.

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 23 décembre 2022.
Modifié et complété le 20 mars 2023.

ANNEXE – Règlement de la zone Up du PLU de COMMEQUIERS

PLU Commequiers - Modification n°6 du PLU – Dossier d'approbation – Mars 2020

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up

Caractère du secteur :

Le secteur Up correspond pour la plus grande part à l'urbanisation récente de la commune. Il coïncide avec les quartiers périphériques au centre bourg où prédominent les constructions pavillonnaires. Il se caractérise aussi par :

- Une densité et une hauteur des constructions plus faibles que le centre bourg ancien ;
- La discontinuité du bâti construit généralement en retrait des voies ;
- La présence d'activités commerciales, de services et d'équipements publics.

Vocation du secteur :

La vocation du secteur Up est de permettre la poursuite du développement de l'agglomération, en accueillant l'habitat sous diverses formes ainsi que les activités compatibles avec celui-ci.

Quatre sous-secteurs particuliers sont institués :

- le sous-secteur **Upa**, dans lequel la superficie des unités foncières doit être suffisante afin de permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif.
- le sous-secteur **Up_h**, qui coïncide avec des terrains situés place de l'église, et dans lequel sont définies des dispositions particulières d'implantation des constructions afin d'intégrer un projet de restructuration urbaine (voir aussi orientations d'aménagement),
- le sous-secteur **Up_m**, qui coïncide avec les terrains situés aux abords du château médiéval, inscrit aux monuments historiques, et dans lequel des dispositions particulières concernant l'aspect des constructions sont définies,
- le sous-secteur **Up_e** (quartier des Gacheries) pour la réalisation d'un pôle intergénérationnel comprenant à minima la réalisation d'un groupe scolaire, d'une maison médicale et d'un ensemble de logements dont une partie destinée au maintien à domicile des personnes âgées et / ou des personnes à mobilité réduite.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les travaux exécutés à proximité des ouvrages de transport de gaz sont soumis à déclaration ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.

ARTICLE Up 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

En particulier :

- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ;
- Les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont liés à une activité de garage automobile existante ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, non liés une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article Up 2 ;
- Les constructions nouvelles agricoles ;
- Les carrières et gravières.

ARTICLE Up 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

2.1 - Sont admises, dans le respect des articles Up 3 à Up 14, des orientations d'aménagement et des secteurs de mixité sociale, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'équipements collectifs,
- Les aires stationnement ouvertes au public ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux, aire de jeux, jardins familiaux...);

En sus sont admises en dehors du sous-secteur Uph

- Les constructions à destination d'habitations et leurs annexes,
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public ;

En sus sont admises en dehors du sous-secteur Upe

- **Les constructions à destination :**
 - de commerce,
 - de bureaux et de services.

En sus sont admises en dehors des sous-secteurs Upe et Uph

- Les constructions à destination d'hôtellerie et de restauration.

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Up 3 à Up 14 et des orientations d'aménagement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;

En sus sont admises en dehors du sous-secteur Upe

- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles, ces conditions étant cumulatives ;
- La réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dont l'activité est incompatible avec le caractère et la vocation du secteur à condition :
 - que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux urbains environnants,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les dangers éventuels, ces conditions étant cumulatives ;

PLU Commequiers - Modification n°6 du PLU – Dossier d'approbation – Mars 2020

- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante dans le secteur ;
- Le stationnement isolé de caravanes et autocaravanes du 1^{er} juin au 1^{er} septembre.

Un emplacement réservé défini au titre l'article L.123-2,b du code de l'urbanisme est reporté avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement : rue de la Vie (à proximité du foyer logement).

2.3 – En zone UPM, sont admises, dans le respect des articles 3 à 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions, ouvrages et travaux compris dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, à condition de respecter les dispositions des OAP inscrites au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme et dispositions écrites complémentaires) et/ou des objectifs à atteindre en matière de mixité sociale, conformément à l'article L 123-1-5 II alinéa 4 du Code de l'urbanisme. Les secteurs soumis à l'article L 123-1-5 II alinéa 4 du Code de l'urbanisme sont identifiés au plan de zonage du PLU. La part de logement social à atteindre est définie dans le dossier des OAP.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Up 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi soit par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit par une voie de desserte ou un passage aménagé sur fonds voisins, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile et destinées à desservir plus de deux logements, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver le cas échéant les parcelles arrières. Cette disposition s'applique également au passage nouveau aménagé sur fonds voisins.

Les voies nouvelles, destinées à être ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise. Cette disposition s'applique également au prolongement de passage existant destiné à desservir plus d'un logement. Dans le cas d'un passage aménagé sur fonds voisins, destiné à desservir un seul logement, la largeur minimale de la voie peut être ramenée à un minimum de 3,5 mètres d'emprise.

PLU Commequiers - Modification n°6 du PLU – Dossier d'approbation – Mars 2020

Dans le sous secteur Upe des tracés indicatifs de voirie, de mail structurant et de liaisons douces figurent à l'orientation d'aménagement n°2.

3.3 - Accès

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

La création de nouveaux accès directs pour desservir des terrains et des constructions nouvelles à partir de la rue de la Vie (R.D. 82) et de la rue du Général De Gaulle, est interdite.

ARTICLE Up 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

4.2.3 - Cas particulier : sous secteur Upa

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération permettant l'évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être de type souterrain ou aéro-souterrain (câbles enterrés au niveau de l'unité foncière).

Pour les lotissements et les opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Up 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - En dehors du sous-secteur Upa : Sans objet.

5.2 - Dans le sous-secteur Upa :

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif.

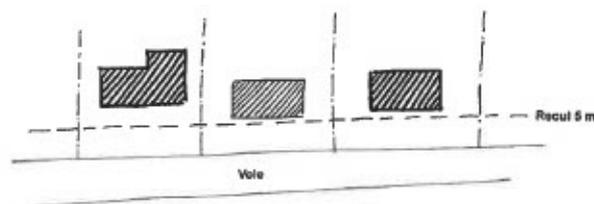
En cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés...) devront exister à proximité.

ARTICLE Up 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

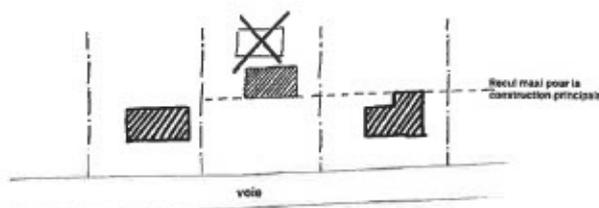
6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

PLU Commequiers - Modification n°6 du PLU – Dossier d'approbation – Mars 2020



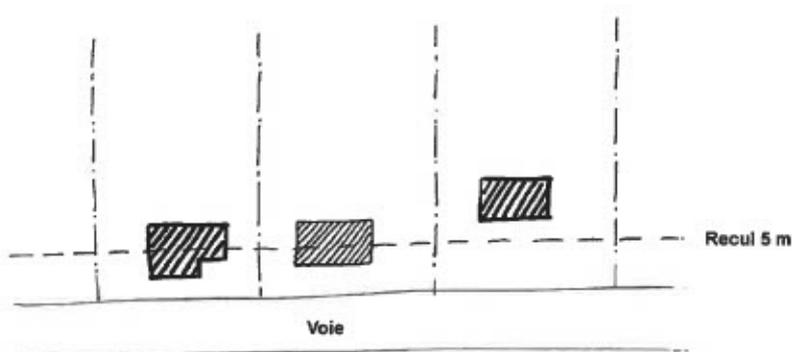
Lorsque la construction nouvelle doit s'implanter entre deux parcelles construites, la construction principale à édifier doit s'implanter en harmonie avec les constructions existantes en observant un recul maximum n'excédant pas le recul de la façade arrière des constructions principales environnantes (proscrire les redents afin de garder une image structurée du tissu urbain).



6.2 - Exceptions

Une implantation avec un retrait inférieur peut être autorisée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité,...), et à condition de respecter l'harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entre elles et par rapport aux voies,...) :

- pour l'extension d'un bâtiment implanté différemment ;
- pour assurer une meilleure composition urbaine (bordure de placette, alignement avec une construction en bon état existante à proximité et implantée différemment, ...)
- dans le cas de dispositions spécifiques exposée dans d'une OAP,
- dans le cas d'opérations d'ensemble (opérations groupées, opération de renouvellement urbain lotissements) intéressant la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.



Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

PLU Commequiens - Modification n°6 du PLU – Dossier d'approbation – Mars 2020

6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonne et / ou cyclable et par rapport aux aires de stationnement ouvertes au public doit respecter les dispositions décrites à l'article Up 7 ci après.

6.4 - Cas particulier des lignes d'accroche obligatoire des façades dans le sous secteur Upe

Des lignes d'accroche obligatoire des façades figurent à l'orientation d'aménagement n°2, à 3 mètres en retrait de la limite de l'emplacement réservé n°2 (future allée promenade). Les façades projetées doivent s'implanter pour 2/3 au moins de leur longueur sur la ligne d'accroche. Les constructions sujettes à cette disposition sont celles projetées dans la bande d'implantation de 35 mètres (bande grisée) figurant sur l'orientation d'aménagement n°2.

Pour les constructions situées en dehors de la bande d'implantation de 35 mètres (bande grisée) les dispositions des articles 6.1 et 6.2 s'appliquent.

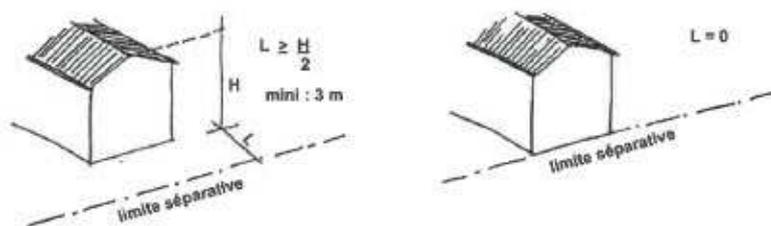
ARTICLE Up 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles générales (en dehors du sous-secteur Uph)

7.1.1 - Implantation sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), soit en ordre semi-continu ou discontinu (en retrait d'une seule ou des deux limites).

Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu ou discontinu, les marges latérales doivent être réservées de telle manière que la distance comptée horizontalement, séparant tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2$ et supérieure à 3,00 mètres).



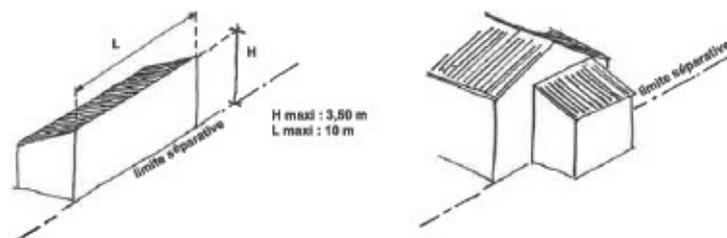
7.1.2 - Implantation au-delà de la bande de 15 mètres définie à l'article 7.1.1

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance comptée horizontalement, séparant tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2$ et supérieure à 3,00 mètres).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

PLU Commequiens - Modification n°6 du PLU – Dossier d'approbation – Mars 2020

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres sur cette limite et lorsque que sa longueur, cumulée avec celles des constructions existantes édifiées au-delà de la bande de 15 mètres, n'excède pas 10,00 mètres sur cette même limite,
- lorsque la construction s'appuie au droit de bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leurs dimensions,



En sus s'appliquent notamment les dispositions de l'article 11.3.2 relatif aux pentes, aux gabarits et à l'aspect des toitures.

7.2 - Exceptions

Dans le cas d'opérations d'ensemble (opérations groupées, opération de renouvellement urbain, lotissement) une implantation différente peut être autorisée à condition de respecter l'harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...) et à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions différentes pourront être acceptées dans le cas d'une OAP le précisant.

7.3 - Cas particulier : dans le sous secteur Uph

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit le long des limites séparatives (implantation en ordre continu),
- soit en retrait des limites séparatives (implantation en ordre semi-continu ou discontinu) ; dans ce cas les marges latérales doivent être réservées de telle manière que la distance séparant tout point de la construction de la limite séparative la plus proche soit au moins égale à la demi hauteur séparant ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Up 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Up 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - En dehors du sous secteur Uph,

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder au maximum 40 % de la superficie de l'unité foncière située dans le secteur Up.

PLU Commequiers - Modification n°6 du PLU – Dossier d'approbation – Mars 2020

Une emprise au sol supplémentaire n'excédant pas 80 m² est autorisée pour des annexes non accolées à la construction principale.

9.2 - Dans le sous secteur Uph,

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder au maximum 60 % de la superficie de l'unité foncière située dans le sous secteur Uph.

9.3 – Dans l'ensemble du secteur Up

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions à destination d'équipements collectifs, et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voirie, réseaux,...).

9.4 – Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'Allée des Gattes

L'extension des bâtiments existants à vocation d'habitat, identifiés en marron dans le document graphique de l'OAP, sera autorisée sous réserve :

- Qu'elle soit limitée à 30 % maximum de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU,
- De respecter leurs caractéristiques architecturales originelles,
- Et de sa bonne insertion dans l'environnement urbain existant.

ARTICLE Up 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Définitions

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

10.2 - Règles générales

10.2.1 – Hauteur absolue en dehors du sous-secteur Uph.

La hauteur des constructions, mesurée du niveau de la chaussée à l'égout de la toiture ou de l'acrotère, ne peut excéder R+1 soit 6 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour harmonisation avec un bâtiment voisin en bon état.

La hauteur de chaque façade est mesurée par rapport au niveau de la chaussée pris dans l'axe du projet.

Pour les bâtiments annexes aux habitations non attenants à la construction principale tels que garages, ateliers, ..., la hauteur ne peut excéder 4 mètres au faîtage ; cette hauteur ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites séparatives.

10.2.2 – Hauteur absolue dans le sous-secteur Uph

La hauteur des constructions, mesurée du niveau de la chaussée à l'égout de la toiture, ne peut excéder R+1 soit 6 mètres.

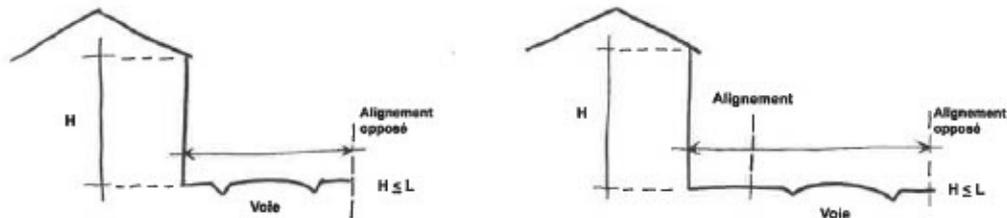
La hauteur de chaque façade est mesurée par rapport au niveau de la chaussée pris dans l'axe du projet.

Une hauteur supérieure est admise pour l'extension d'un bâtiment en bon état existant. Dans ce cas, la hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout de la toiture, ne peut excéder la hauteur du bâti existant.

10.2.3 - Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée :

- par rapport à l'alignement,
 - par rapport aux limites séparatives.
- **Par rapport à l'alignement**, la hauteur des constructions nouvelles doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points. La hauteur d'une construction édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs est déterminée à partir de la voie la plus large sur une longueur maximum de 15 mètres.



Par rapport aux limites séparatives : à moins que la construction ne soit attenante aux limites séparatives conformément à l'article Up 7, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($L \geq H/2$).

ARTICLE Up 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En sus des généralités et des dispositions concernant les clôtures détaillées ci-dessous, une annexe au présent règlement expose un ensemble de recommandations architecturales à suivre. Celles-ci concernent aussi bien les constructions nouvelles que les rénovations et transformations de bâtiments existants.

11.1 - 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 et aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant ; les annexes des habitations telles que garages, ateliers,...., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

La réalisation de sous sols est interdite.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les enduits d'une même construction doivent être homogènes

PLU Commequiers - Modification n°6 du PLU – Dossier d'approbation – Mars 2020

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.2 - Façades

Les façades doivent s'harmoniser avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes. Les enduits dits "de restauration" prêts à l'emploi sont autorisés.

Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade peut être autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

11.3 - Toitures

Elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception : elles pourront notamment être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuile d'aspect similaire ; elles seront de préférence de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées sur le bâti traditionnel ancien. La pente de la couverture sera entre 28 et 37 %.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100 %.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'un projet architecturale soigné.

Les toitures à faible pente ou mono-pentes sont autorisées uniquement sur les volumes secondaires (annexes, dépendances), sous réserve d'un projet architecturale soigné.

Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher sont dispensées des prescriptions des deux premiers paragraphes sur les toitures.

11.4 – Annexes et dépendances

Les extensions, sous la forme de constructions annexes ou de dépendances, doivent s'inscrire dans l'écriture architecturale d'origine, en recherchant l'équilibre des volumes, la cohérence des matériaux et l'harmonie des couleurs.

Ces extensions pourront être d'écriture contemporaine à condition de rechercher une composition architecturale en harmonie avec l'environnement urbain existant. Les toitures terrasses seront autorisées.

11.5 - Clôtures

11.5.1 - Généralités

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Les clôtures minérales et végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées, les clôtures électriques, les clôtures réalisées avec du fil de fer barbelé (ou assimilées).

Les clôtures en brande sont autorisées sous respect des conditions cumulatives suivantes :

- être limitées à 60 cm de hauteur, en ajout d'une clôture minérale d'un mètre de hauteur maximum,
- proposer une mise en œuvre soignée, bien intégrée à l'environnement urbain : 7 cm minimum d'épaisseur de la brande, pose sur poteau bois...

11.5.2 - Mise en œuvre

A l'alignement et en limites séparatives sur la profondeur de la marge de recul éventuelle de la construction : les clôtures éventuelles doivent être constituées par un mur en pierres ou enduit comme les constructions d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, surmonté éventuellement d'un dispositif à claires voies ou d'un grillage décoratif, le tout n'excédant pas 1,60 mètre ; un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

En limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction : les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur en pierres ou enduit comme les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres ; un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines,
- soit par un grillage d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, doublé d'une haie vive composée d'essences régionales diversifiées.

11.6 - Cas particulier du sous secteur Upm

En sus des dispositions précédentes, les règles suivantes s'appliquent :

11.6.1 - Façades

• Matériaux

Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

Les éléments de modénature tels que corniches, linteaux, jambages... sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques ; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

Les éléments décoratifs tels que porches, piliers, pilastres sont interdits sur les maisons construites sur un modèle pavillonnaire ; ces éléments décoratifs peuvent se retrouver sur des constructions au volume important (maison édifiée sur deux niveaux, maison de maître recouverte en ardoises ou en matériaux d'aspect, de tonalité et de forme conformes à l'ardoise).

Les annexes des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les abris de jardin doivent être en maçonnerie enduite ou en bois, avec une couverture en tuiles demi rondes ou en matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux tuiles demi-rondes. Des plantations pourront être exigées en vue de les intégrer dans le paysage.

• Pour les bâtiments d'activités

Les bardages bois et les bardages en acier prélaqué sont autorisés. Le recours à des coloris sombres pourra être exigé en particulier pour les volumes importants. Sont interdits les bardages métalliques non laqués ou fibrociment.

• Baies et ouvertures

A l'exception des vitrines commerciales et des portes de garages, les percements doivent être plus hauts que larges. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

PLU Commequiers - Modification n°6 du PLU – Dossier d'approbation – Mars 2020

Les vérandas visibles depuis les espaces publics doivent s'harmoniser avec le volume principal de la construction. Elles doivent être considérées comme partie intégrante de la construction et être conçues comme un élément participant à la composition architecturale de la façade.

Dans le cas de constructions anciennes, les aménagements doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des ouvertures seront respectés.

Pour les constructions nouvelles, les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne leur forme et le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

Les menuiseries d'une même façade doivent s'harmoniser, notamment en ce qui concerne leur couleur. Les couleurs criardes (rose, ocre, vert,...) sont interdites.

11.6.2 - Toitures

• Pentes

Les toitures doivent au moins comporter deux pans. Leur pente générale doit être inférieure à 37 % et s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Dans le cas de couvertures en tuiles ou en matériaux similaires, la toiture ne doit pas déborder par rapport aux murs pignons. Les débordements de toitures en bas de pente ne doivent pas excéder 0,20 mètre.

Un pan unique peut être autorisé dans les cas suivants :

- extension « en appentis » de bâti existant,
- annexes adossées à un bâti existant ou à un mur de soutènement,
- construction dont la largeur en pignon est inférieure à 3,50 mètres et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4,00 mètres.

• Dans le cas de bâtiments d'activités,

Les toitures en pente des bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) devront présenter une unité de pente.

• Orientation des faîtages dans le sous secteur Upe

Des lignes d'orientation des faîtages figurent à l'orientation d'aménagement n°2, parallèlement à l'axe de la future allée promenade. La ligne principale des faîtages des constructions doit être rigoureusement parallèle à cet axe. Les constructions sujettes à cette disposition sont celles projetées dans la bande d'implantation de 35 mètres (bande grisée) figurant sur l'orientation d'aménagement n°2.

• Matériaux

Sont autorisés les matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux tuiles demi-rondes. Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites. Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments d'activités.

En fonction de l'environnement ou du parti architectural, des couvertures en ardoises ou en matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme à l'ardoise peuvent être autorisées (maison édifiée sur deux niveaux, maison de maître recouverte en ardoises ou en matériaux similaires, extension de bâtiment en bon état recouvert en ardoises,...).

PLU Commequiers - Modification n°6 du PLU – Dossier d'approbation – Mars 2020

Les fenêtres de toit visibles depuis les espaces publics existants ou projetés sont interdites. Les fenêtres de toit autorisées doivent être encastrées et ne pas faire saillie par rapport à la couverture.

Les souches de cheminée existantes en pierre de taille et / ou en briques de terre cuite doivent être préservées.

Les paraboles et autres antennes lorsqu'elles ne peuvent pas être situées dans les greniers (ou à l'intérieur des bâtiments) devront être localisées de façon à ne pas être vues depuis les espaces publics.

11.6.3 - Traitement des abords

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

ARTICLE Up 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

12.2 - Cas particulier des habitations

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

12.3 - Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations soit en réalisant sur un autre terrain situé à proximité les places de stationnement nécessaires soit en justifiant d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE Up 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

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

PLU Commequiers - Modification n°6 du PLU – Dossier d'approbation – Mars 2020

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

Pour les opérations d'aménagement supérieures à 1 hectare (lotissement ou autre) une surface de l'ordre de 10 % minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée sous forme d'espaces verts, d'aires de jeux, de jardins familiaux, de mail planté ou de circulation réservée aux piétons et aux cyclistes.

13.2 - Aires de stationnements

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être conçues avec un souci de paysage et comporter au moins un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

ARTICLE Up 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.