

## PA10 – PROJET DE REGLEMENT

### SOMMAIRE

#### I – DISPOSITIONS GENERALES

- I.1 OBJET DU REGLEMENT
- I.2 CHAMP D'APPLICATION
- I.3 CARACTERE DE LA ZONE

#### II - LE REGLEMENT

- ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES
- ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS
- ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE
- ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
- ARTICLE 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
- ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
- ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL
- ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR
- ARTICLE 12 –STATIONNEMENT
- ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
- ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

#### III – DIVERS

- III.1 DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT
- III.2 RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE
- III.3 TAXES
- III.4 RACCORDEMENT AUX RESEAUX EXISTANTS

#### I – DISPOSITIONS GENERALES

##### I.1 OBJET DU REGLEMENT

Il a pour but de fixer les règles d'urbanisme imposées au lotissement « *Les Jardins de l'Océan* » sur la commune de Saint-Jean-de-Monts.

##### I.2 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-Jean-de-Monts définies par le Plan Local d'Urbanismes en vigueur dans la Commune et dans le secteur considéré, qu'il convient de consulter et de respecter. Les permis de construire déposés dans le lotissement devront respecter le règlement du P.L.U. en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme.

Ce règlement ainsi que le règlement du PLU en vigueur est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière dudit lotissement.

##### I.3 CARACTERE DE LA ZONE

Le projet, objet des présentes, est classé au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Jean-de-Monts en zone Uc3 et Uc3i. La zone Uc3 est un secteur pavillonnaire périphérique de faible densité.

Suite à l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux des Pays de Monts, les parcelles ne se situent plus en zone d'aléa de submersion marine.

## II - LE REGLEMENT

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

Confère document d'urbanisme en vigueur.

### ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**Les constructions admises sur les présents lots ne sont qu'à usage d'habitation et leurs annexes.**

**Toutefois, l'exercice de professions libérales sera autorisé sous les conditions suivantes :**

- **les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement.**
- **le stationnement lié à cette activité devra être assuré sur la parcelle privative.**

### ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Le plan de composition (pièce PA 4) définit la voie de distribution ouverte à la circulation automobile, les emplacements réservés pour le stationnement des véhicules et la continuité piétonne.

Tous les lots seront desservis par la voie interne du lotissement. Aucun accès par les espaces verts ne sera autorisé.

Le positionnement des parkings non clos est figé pour l'ensemble des lots, excepté pour l'îlot A, pour le stationnement d'un véhicule (pièce PA 4), aucun autre accès ne pourra être créé.

Ce parking dit « du midi » n'est pas imposé pour l'îlot A, seul son accès est obligatoire. Au vu des stationnements qui seront nécessaires à la réalisation de l'opération sur cet îlot, aucun stationnement ne pourra être autorisé à cet endroit.

### ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Confère document d'urbanisme en vigueur.

Les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par un dispositif d'infiltration (puisard, etc...).

**Il est rappelé que les cotes des plates-formes finies des rez-de-chaussée devront impérativement permettre le raccordement en gravitaire vers les branchements EU mis en place par le lotisseur.**

### ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Confère document d'urbanisme en vigueur.

N° DES LOTS	SURFACES DES LOTS (m <sup>2</sup> )	SURFACES PLANCHER MAXIMALES AUTORISÉES (m <sup>2</sup> )	EMPRISE AU SOL MAXIMUM (m <sup>2</sup> )
Lot 1	554	300	166
Lot 2	470	250	141
Lot 3	473	250	142
Lot 4	476	250	143
Lot 5	479	250	144
Lot 6	482	250	145
Lot 7	468	250	140
Lot 8	471	250	141
Lot 9	474	250	142
Lot 10	477	250	143
Lot 11	585	250	175
Lot 12	449	250	135
Lot 13	642	300	193
Lot 14	556	300	167
Lot 15	557	300	167
Lot 16	536	300	161
Lot 17	507	300	152
Lot 18	478	250	143
Lot 19	454	250	136
Lot 20	477	250	143
<b>Ilot social</b>	<b>736</b>	<b>600</b>	<b>221</b>
<b>Superficie totale cessible</b>	<b>10 801 m<sup>2</sup></b>	<b>5 900 m<sup>2</sup></b>	<b>3 240 m<sup>2</sup></b>
<b>Espaces communs :</b>	<b>3 024 m<sup>2</sup> (dont 1 384 m<sup>2</sup> d'espaces verts) Soit 22% de la superficie totale de l'opération (dont 10% d'espaces verts)</b>		
<b>Superficie totale de l'opération</b>	<b>13 825 m<sup>2</sup></b>		

**Nota :** Les espaces verts d'une superficie totale de 1384 m<sup>2</sup> seront aménagées sur l'opération dont un espace vert d'un seul tenant couvrant 713 m<sup>2</sup>, soit 5% de la superficie totale du terrain d'assiette conformément à l'article Uc 13 du Plan Local d'Urbanisme.

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

Confère document d'urbanisme en vigueur et pièce PA4.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Confère document d'urbanisme en vigueur et pièce PA4.

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

Confère document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de l'assiette de chaque lot et répartie entre les différents lots suivant le détail précisé à l'article 5 du présent règlement.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Confère document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Confère document d'urbanisme en vigueur.

- *Toitures*

Confère document d'urbanisme en vigueur.

- *Ouvertures*

Confère document d'urbanisme en vigueur.

- *Annexes*

Confère document d'urbanisme en vigueur.

- *Clôtures*

Confère document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT

Confère document d'urbanisme en vigueur.

Sur tous les lots une place de stationnement privatif par logement en parking non clos est imposée. L'emplacement de ce parking non clos est figé sur le plan de composition sans aucune modification possible (cf pièce PA 4).

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

Le terrain étant boisé, l'abattage des arbres a fait l'objet d'une déclaration préalable (n°DP085 234 17 C0139) accordée le 10 novembre 2017 (cf copie jointe en annexe du présent projet).

Afin de respecter l'article Uc 13 du Plan Local d'Urbanisme, il sera mis en œuvre sur l'opération des plantations telles que définies sur le plan Espaces Verts (pièce PA 8.5).

**Il est ici rappelé que chaque propriétaire de lot devra préserver et entretenir les plantations mise en place par l'aménageur.**

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

### **III – DIVERS**

#### **III.1 DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT**

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir qu'en conformité avec l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme.

#### **III.2 RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Toutes les constructions (y compris les clôtures éventuelles) ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu une autorisation de construire exigée par les textes en vigueur.

#### **III.3 TAXES**

Les acquéreurs seront redevables, au fur et à mesure de l'obtention de leur permis de construire, des différentes taxes liées à l'autorisation délivrée.

#### **III.4 RACCORDEMENT AUX RESEAUX EXISTANTS**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée aux frais de l'acquéreur aux différents réseaux existants mis en place au droit de sa parcelle par le lotisseur.

Fait à Machecoul, Mars 2018  
CDC CONSEILS