

Réglement

Pièce PA 10

**Commune de Saint Vincent sur Jard
Chemin des Chabosselières**

Dossier :
L 17.6687 AS
Date : AVRIL 2017

Réalisation : SIPO-PHILAM

**Lotissement
« LES ROSELIÈRES 2 »**



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Centre d'Affaires 5ème Avenue
7, Allée Alain Guénant
LE CHÂTEAU D'OLONNE
B.P. 10145
85104 Les Sables d'Olonne
T 02.51.95.16.86
F 02.51.32.93.57
contact@guilbaudeau.fr

1 -1 - OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du projet.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du projet de lotissement situé sur la commune de SAINT VINCENT SUR JARD, cadastré section ZK n°69p et 991 tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier du permis d'aménager.

1 - 2 - CHAMP D'APPLICATION

Outre les prescriptions du règlement du lotissement, le règlement du PLU en vigueur à la date de la délivrance des autorisations d'urbanisme devra être respecté.

Le terrain est situé en zone 1AUa du Plan Local d'Urbanisme.

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

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Un exemplaire du présent règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot par l'aménageur

1 - 3 - DIVISION DU TERRAIN

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

Lots 1 à 32	11446 m ²
Voirie	2893 m ²
Espace vert	1443 m ²
TOTAL	15782 m²
Domaine public	329 m ²

Superficie totale du lotissement

16111 m²

2 - 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT.

Voir article 1AUa 1 du PLU

2 - 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES.

Voir article 1AUa 2 du PLU, complété par :

Les lots numérotés de 1 à 32 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Des équipements d'infrastructure pourront être réalisés sur les espaces communs du lotissement.

2 - 3 - ACCES ET VOIRIE.

Voir article 1AUa 3 du PLU, complété par :

Les acquéreurs devront tenir compte des branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur.

2 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Voir article 1AUa 4 du PLU, complété par :

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchements réalisées par l'aménageur sur les réseaux suivants :

- Electricité,
- Téléphone,
- Eau Potable,
- Assainissement : Eaux Usées.

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves et cours, lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles, en communication avec les égouts et notamment leurs joints, sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation, doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à la dite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

Les acquéreurs 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 E.U., A.E.P., coffrets E.D.F. et F.T, candélabres et plantations, etc...), sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace commun

- qu'après accord de l'aménageur ou de la commune après transfert de la propriété.
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé

Dispositif d'infiltration individuel : (voir schéma en annexe 2)

Chaque acquéreur mettra en œuvre un dispositif d'infiltration de ses eaux pluviales sur sa parcelle. La surface totale cessible concernée par ces dispositifs individuels est de 11446m².

Le volume de stockage d'eau avant infiltration sera de **4.7m³/100m² imperméabilisé.**

(identique au calcul du volume de l'ouvrage collectif)

Pour calculer le volume de stockage d'eau avant infiltration de chaque aménagement privé, les futurs acquéreurs des lots devront identifier les surfaces raccordées à leurs réseaux d'eaux pluviales et respecter la méthode suivante :

Volume de stockage : $V(\text{en m}^3) = 0.047 \times \text{surface active (en m}^2)$

Surface active = surface du bâtiment raccordée EP x 100%

+ surface enrobé raccordée EP x 90%

+ surface sablage raccordée EP x 40%

L'intégralité des eaux de pluie précipitée sur les espaces verts privés devra s'infiltrer sur place.

2 - 5 - FORME ET CARACTÉRISTIQUE DES LOTS.

Voir article 1AUa 5 du PLU, complété par :

Les lots numérotés de 1 à 32 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 2-2. La forme des différents lots composant le projet devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

Des équipements d'infrastructure pourront être réalisés sur les espaces communs du lotissement.

2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Voir article 1AUa 6 du PLU

2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Voir article 1AUa 7 du PLU

2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Voir article 1AUa 8 du PLU

2 - 9 - EMPRISE AU SOL.

Voir article 1AUa 9 du PLU
L'emprise au sol maximale est fixée à 50%.

2 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Voir article 1AUa 10 du PLU

2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Voir article 1AUa 11 du PLU

2 - 12 - STATIONNEMENT.

Voir article 1AUa 12 du PLU, complété par :

Les acquéreurs devront respecter les branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur.

2 - 13 - PLANTATIONS.

Voir article 1AUa 13 du PLU

2 - 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.

Répartition par lot

N° du Lot	Surface du lot	Emprise au sol	Superficie de plancher	N° du Lot	Surface du lot	Emprise au sol	Superficie de plancher
1	442m ²	221m ²	354m ²	17	345m ²	172m ²	276m ²
2	442m ²	221m ²	354m ²	18	354m ²	177m ²	283m ²
3	442m ²	221m ²	354m ²	19	587m ²	293m ²	470m ²
4	456m ²	228m ²	365m ²	20	536m ²	268m ²	429m ²
5	360m ²	180m ²	288m ²	21	390m ²	195m ²	312m ²
6	444m ²	222m ²	355m ²	22	247m ²	123m ²	198m ²
7	349m ²	174m ²	279m ²	23	247m ²	123m ²	198m ²
8	349m ²	174m ²	279m ²	24	247m ²	123m ²	198m ²
9	349m ²	174m ²	279m ²	25	242m ²	121m ²	194m ²
10	349m ²	174m ²	279m ²	26	390m ²	195m ²	312m ²
11	349m ²	174m ²	279m ²	27	357m ²	178m ²	286m ²
12	330m ²	165m ²	264m ²	28	357m ²	178m ²	286m ²
13	317m ²	158m ²	253m ²	29	357m ²	178m ²	286m ²
14	303m ²	151m ²	242m ²	30	364m ²	182m ²	291m ²
15	315m ²	157m ²	252m ²	31	255m ²	127m ²	204m ²
16	315m ²	157m ²	252m ²	32	260m ²	130m ²	208m ²
TOTAL					11446m ²	5714m ²	9159m ²

2 - 15 - TAXES.

Chaque acquéreur devra payer les taxes en vigueur.

- Taxe d'aménagement (TA)
- La Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC)

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

2 - 16 - SYNDICAT DES ACQUEREURS.

Une convention de transfert des espaces communs ayant été signée entre l'aménageur et la Commune, la création d'une Association Syndicale n'est donc pas nécessaire.

2 - 17 - ADHESION AUX PRESENTES

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.

2 - 18 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT.

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

Conformément à l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

2 - 19 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE.

Avant tout démarrage de constructions, les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer et avoir obtenu un permis de construire pour la maison d'habitation et une déclaration préalable pour les annexes, abris de jardin, en mairie de SAINT VINCENT SUR JARD.

Fait à SAINT VINCENT SUR JARD, le 27 Avril 2017

Le Géomètre-Expert :
M. Frédéric GUILBAUDEAU

L'aménageur :
M. ROUSSEAU représentant
SIPO - PHILAM

ANNEXE 1

PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Prestations dues par l'aménageur

A - VOIRIE

- Aménagement des espaces communs suivant le programme des travaux

B - ASSAINISSEMENT

- Assainissement de type séparatif
- Branchements E.U. à l'intérieur de chaque lot (1 m. env)
- regard tabouret

C - ELECTRICITE

- Amené d'un câble électrique basse tension et pose d'un coffret de branchement en limite de propriété

D - TELEPHONE

- Pose de fourreaux sous trottoirs ou chaussées
- Regard de branchement à l'intérieur de chaque lot

E - EAU POTABLE

- Branchement individuel dans le regard situé à 1 m. de l'alignement

F - ECLAIRAGE PUBLIC

- Pose de candélabres

G - BORNAGE

- Figuration de la limite de propriété

H - BOITE AUX LETTRES

Travaux ou obligations à la charge de l'acquéreur

- Remise en état après exécution des clôtures ou autres.
- Conservation en bon état

- Fourniture et pose d'un siphon sur branchement EU
- Raccordement du regard à la construction

- Gestion des eaux pluviales suivant schéma de principe

- Pose du compteur et raccordement à la construction
- Déplacement éventuel du coffret

- Demande d'installation auprès des services des télécommunications
- Renforcement et déplacement éventuel du regard
- Mise à niveau définitif du regard de branchement

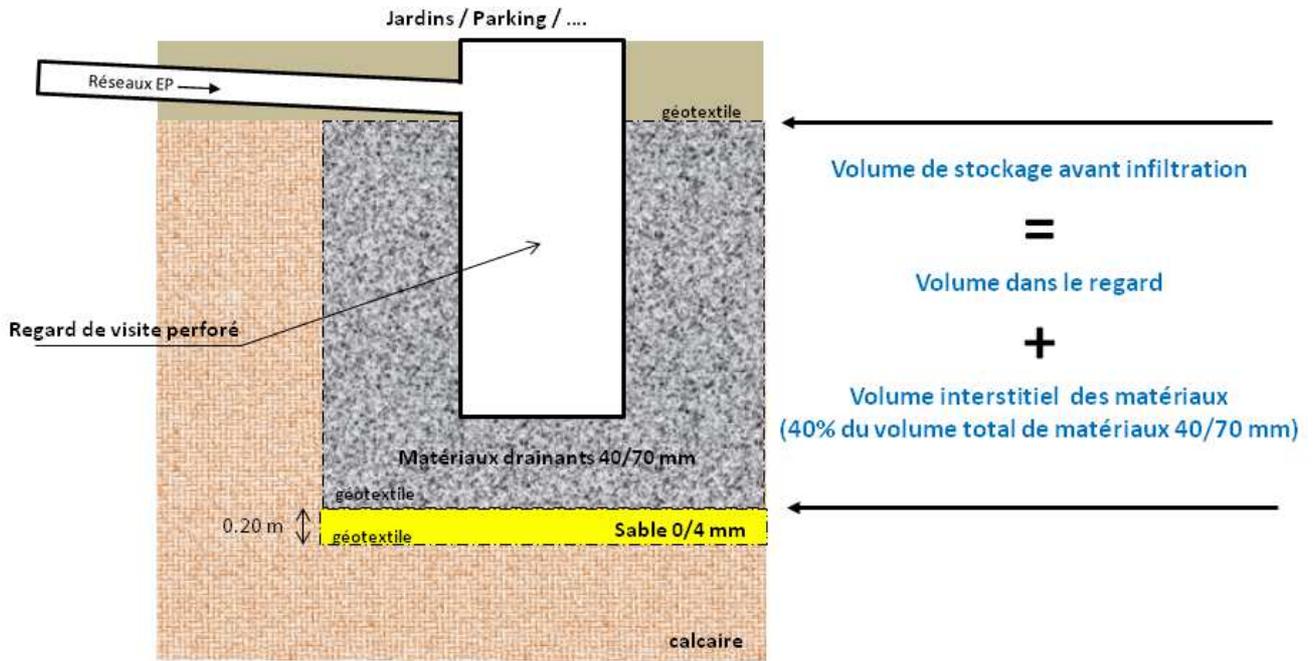
- Pose du compteur, ouverture du branchement.
- Raccordement du compteur au réseau intérieur
- Mise à niveau définitif du regard de branchement
- Renforcement et déplacement éventuel du regard

- Conservation en état

- Fourniture et pose d'une boîte à lettres suivant les normes des Postes et Télécommunications.

ANNEXE 2

Schéma de principe de l'ouvrage d'infiltration individuel



CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUa

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUa est une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension à court terme des quartiers urbanisés. Sa vocation est à dominante d'habitat. Les constructions à caractère de services et d'activités urbaines compatibles avec l'habitat sont autorisées. Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies.

1AUa.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

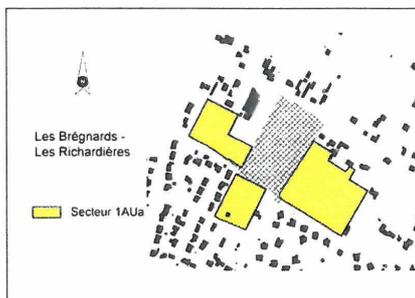
- .les bâtiments agricoles et les élevages,
 - .les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, notamment les carrières et gravières, les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
 - .les affouillements et exhaussements du sol,
 - .l'aménagement de terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs,
 - .le stationnement des caravanes à l'exception des caravanes situées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- par ailleurs en zone inondable :
- .l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation,
 - .le stockage des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

1AUa.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

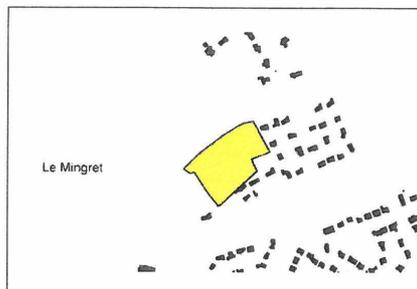
.les occupations et utilisations du sol doivent faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant au moins 1,5 hectare et respectant les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement et de programmation.

Une surface inférieure à 1,5 ha est admise pour les opérations terminales de zone, et pour quatre secteurs d'une surface inférieure aux lieux-dits Les Brégnards - Les Richardières et au Mingret (cartes ci-contre et page suivante).



.les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, si elles sont compatibles avec l'habitat environnant :

- .les dispositions doivent être prises pour éviter les nuisances (odeurs, bruit...) et dangers éventuels (incendie, explosion...),
- .leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.



En zone de submersion marine, les constructions doivent être édifiées au-dessus de la cote de 4,20 mètres NGF. Les sous-sols et les caves sont interdits.

1AUa.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En cas de voies en impasse, les aires de retournement doivent être dimensionnées de façon à permettre le passage des bennes à ordures.

Les accès privés, par unité foncière, sont interdits sur la route départementale 21. Les accès collectifs seront réalisés dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Les continuités pour les piétons et les cycles non motorisés sont à assurer en opération d'aménagement. Les aménagements permettront la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les aménagements des voies et des accès doivent privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

1AUa.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines est obligatoire.

Eaux pluviales

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle pourront être mis en œuvre pour les usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Pour les constructions nouvelles, les réserves d'eau seront intégrées au bâtiment ou enterrées. A défaut, des dispositifs d'infiltration sur place seront mis en œuvre pour limiter les rejets vers le réseau public ou les exutoires.

Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas d'opérations d'aménagement, les réseaux sont obligatoirement enterrés.

Divers

Les flux lumineux des éclairages publics des voies seront orientés vers le bas.

1AUa.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

1AUa.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux autres voies publiques, privées, intérieures ou en limite des opérations d'aménagement, les constructions doivent être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies et des emprises publiques, ou en retrait minimum d'un mètre.

Par rapport à la route départementale 21, les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de :

- .30 mètres de l'axe de la route, pour la zone des Chaumes,
- .20 mètres de l'axe de la route, à l'Est du Giratoire des Métairies au chemin des Chabosselières,
- .5 mètres de l'alignement des autres sections de route.

Par rapport au chemin des Chabosselières, les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 5 mètres.

Dans tous les cas, un retrait minimum de 5 mètres est imposé pour les garages en cas de passage d'une piste cyclable.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

1AUa.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées partiellement ou totalement en limite séparative, ou en retrait minimum de 2 mètres.

Les abris de jardins et piscines sont autorisés dans la marge de retrait résultant de l'alinéa précédent dans les conditions suivantes :

- .les abris de jardins doivent être d'une surface inférieure à 20 m²,
- .les piscines doivent être implantées à 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

1AUa.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

1AUa.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est autorisée sur 50 % maximum de l'unité foncière sauf pour l'artisanat et les commerces en rez-de-chaussée.

1AUa.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions dans une profondeur de 25 m comptée à partir de l'alignement avec la voie

Les constructions ne peuvent pas excéder 9 mètres à l'égout du toit. La hauteur est calculée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

Autres cas

Les constructions ne peuvent pas excéder 6 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

1AUa.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression architecturale

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

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

Sont autorisés, dès lors qu'ils justifient de leur bonne intégration dans le paysage :

- .les abris de jardins en bois ainsi que ceux utilisant des matériaux nouveaux imitant les enduits de façade,
- .ou les structures métalliques, sous réserve de revêtir les parois par un enduit ou un bardage.

Toiture

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les toits à plusieurs pentes auront une couverture en tuile tige de botte ou tuile d'aspect similaire. Les pans de toiture auront une pente entre 30 et 50 %. Une pente supérieure sera admise pour les pans de toit accueillant des panneaux captant l'énergie solaire.

Les couvertures pourront être en ardoise si le bâti environnant le justifie. Les pans de toiture auront une pente entre 50 et 100 %.

Les panneaux captant l'énergie solaire seront parallèles aux pentes de toit avec un dépassement du châssis de 0,20 m maximum. Les raccordements seront intégrés.

Le faîtage des toitures à plusieurs pentes sera parallèle au plus grand côté.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (toits terrasse, toitures à double pentes, faibles pentes inférieures à 30 %) pour les toitures secondaires, (appentis, annexes et abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m², recouverts de tuiles ou de produits imitant les tuiles) ainsi que la couverture des piscines et vérandas dès lors que le projet architectural le justifie.

Clôture sur rue

Les murs surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, auront une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les clôtures en grillage rigide sont autorisées et auront une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles doivent être fixées sur un soubassement en matériaux spécifiques (parpaings ou autres) et doublées d'une haie végétale.

Clôture en limite séparative

Les clôtures seront constituées de murs surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou autre, de grillage, de haies vives ou de panneaux écrans de bois, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 mètres.

Toute clôture

Les murs en limite avec les voies et emprises publiques et en limite séparative, mitoyens ou non, seront enduits sur les deux faces. Les murs en plaque de béton brut sont interdits.

Définition des dispositifs à claire-voie : clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

1AUa.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire peut être exigée.

L'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Des locaux ou abris pour le stationnement collectif des vélos sont à réaliser en opération d'aménagement.

1AUa.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Une surface de 10 % d'espaces verts peut-être imposée en opération d'aménagement de plus de 5 000 m², si le parti d'aménagement le rend nécessaire (création d'espace public, continuité végétale à assurer). Les espaces verts seront réalisés en pleine-terre.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Un coefficient de pleine-terre de 40 % est imposé par unité foncière, prenant en compte les toitures et façades végétalisées.

Les marges de recul inconstructibles définies à l'article 6 du présent règlement le long de la route départementale 21 seront paysagées.

1AUa.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.