

# Règlement

Pièce PA10.

Commune d'Angles  
Rue du Huit Mai 1945

Réalisation :  
Société SIPO-PHILAM



Dossier :  
L 22 8611 JL

Date :  
AOUT 2022

VU pour être annexé à mon arrêté  
en date du 14 DEC. 2022



Le MAIRE

Joël MONVOISIN

SELARL  
Frédéric  
GUILBAUDEAU



Centre d'Affaires 5ème Avenue  
7, Allée Alain Guénant  
Le Château d'Olonne  
B.P. 10145  
85104 LES SABLES D'OLONNE  
Cedex  
T 02.51.95.16.86  
[contact@guilbaudeau.fr](mailto:contact@guilbaudeau.fr)



### **1 -1 - OBJET DU REGLEMENT**

Il ne s'applique qu'aux espaces privés ; 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 « La Clé des Champs 2 » situé sur la commune d'ANGLES, cadastré section AH n°27p, 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 8	2862 m <sup>2</sup>
Voirie	571 m <sup>2</sup>

***Superficie totale du lotissement***

***3433 m<sup>2</sup>***

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

Application du règlement du PLU.

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

Application du règlement du PLU, complété par :

Les lots numérotés de 1 à 8 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Ils ne pourront recevoir qu'un seul logement par lot.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction et ses annexes ou de logements locatifs sera soumise à acceptation préalable du lotisseur. Dans le cas d'autorisation, il sera fait abstraction de la limite séparative entre ces lots.

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

### **2 - 3 - ACCES ET VOIRIE.**

Application du règlement du PLU, complété par :

Tous les lots auront un accès direct sur la voie du projet.

Les acquéreurs devront tenir compte des branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur et respecteront les accès interdits figurés au plan de composition.

Chaque propriétaire sera tenu d'établir des seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau égal ou supérieur à la chaussée. Le niveau des seuils des constructions sera de minimum 5 cm au-dessus du niveau du point haut du trottoir ou de la chaussée finie déterminée par une cote NGF et non par le repère à titre indicatif présent sur les coffrets électriques. Les aménagements définitifs des accès aux lots devront également respecter la cote NGF au niveau de la voirie finie au droit de la limite.

### **2 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

Application du règlement du PLU, complété par :

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

- Electricité,
- Téléphone, fibre optique,
- 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, seront 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 ladite 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 électriques et télécoms, candélabres, 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.

Seules les eaux pluviales des espaces communs seront traitées par l'aménageur. Les acquéreurs des lots feront leur affaire personnelle de l'évacuation de leurs eaux pluviales sur leur terrain.

Ils devront mettre en œuvre un dispositif d'infiltration de leurs eaux pluviales sur leur parcelle.

Il est précisé que les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique.

## **2 - 5 - FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS.**

Application du règlement du PLU, complété par :

Les lots numérotés de 1 à 8 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.**

Application du règlement du PLU.

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

Application du règlement du PLU.

## **2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Application du règlement du PLU.

## **2 - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ET SUPERFICIE DE PLANCHER**

Application du règlement du PLU, complété par :

Emprise au sol non réglementée sous réserve de respecter la surface libre non imperméabilisée.

### **Répartition par lot**

N° du Lot	Surface du lot (en m <sup>2</sup> )	Surface libre non imperméabilisée minimum (m <sup>2</sup> )	Superficie de plancher (en m <sup>2</sup> )	N° du Lot	Surface du lot (en m <sup>2</sup> )	Surface libre non imperméabilisée minimum (m <sup>2</sup> )	Superficie de plancher (en m <sup>2</sup> )
1	380	92	200	5	517	124	230
2	287	69	170	6	200	48	170
3	565	136	230	7	246	59	170
4	465	112	230	8	202	48	170
				<b>Totaux</b>	<b>2862</b>	<b>688</b>	<b>1570</b>

## **2 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Application du règlement du PLU.

## **2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Application du règlement du PLU.

Les couvertures en tuiles seront de teinte orangée ou de préférence mélangée. Toutes les autres couleurs de tuiles sont prohibées ainsi que les plaques ondulées d'imitation tuiles.

L'édification de clôtures est facultative.

En cas de réalisation, elles devront respecter les règles du PLU.

## **2 - 12 - STATIONNEMENT.**

Application du règlement du PLU, complété par :

Tous les futurs propriétaires des lots réaliseront un parking ouvert sur la voie comprenant deux stationnements, l'ensemble de dimension 6m x 5m minimum.

Suivant les indications au plan de composition, certains lots auront la possibilité de modifier l'emplacement de ce parking tout en respectant l'implantation des coffrets et branchements qui peuvent malgré tout être déplacés dans les conditions précisées à l'article 2-4 du présent règlement.

Pour les lots 1, 3, 5, 7 et 8, l'emplacement est figé (noté sur le plan de composition).

## **2 - 13 - PLANTATIONS.**

Application du règlement du PLU, complété par :

- Obligations de l'acquéreur d'un lot :

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu aux élagages des haies et arbres afin d'éviter tout débordement sur le domaine public.

Il sera tenu de planter au minimum un arbre ou arbuste par tranche de 100m<sup>2</sup> de jardin (terrain hors construction) dans un délai de 1 an maximum après l'achèvement de la construction.

Les haies tant à l'alignement qu'en limite séparative auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager à la haie taillée.

Elles seront composées d'au moins 3 essences différentes en mélange.

Les haies de thuyas, cupressus et lauriers palmes sont à proscrire.

Les plantations seront implantées aux distances réglementaires précisées dans le code civil.

Il est défendu de planter des végétaux interdits dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien.

*cf. liste de mise à jour INRA Angers.*

## **2 - 14 - SERVITUDES DIVERSES.**

Sur les lots 1, 2 et 3, en cas de maisons à étage, il ne sera pas autorisé d'ouverture sur le côté ouest de l'étage sauf pour des fenêtres de salle d'eau ou toilettes avec des verres opaques afin de ne pas créer de servitudes de vues sur la parcelle cadastrée section AH n°26.

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...).

Les propriétaires ou ayants droit 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.

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur les chaussées et d'y déposer des matériaux.

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

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

*Nul ne pourra s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs (article C.C.640).*

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'un coffret électrique fausse-coupure ou d'éclairage. Ces coffrets ou bornes pourront être intégrés au mur de clôture.

Les lots concernés seront définis après étude des réseaux d'alimentation d'Enedis.

Dans le cas où le mur de clôture en limite de voie n'aurait pas été réalisé avant les travaux de finition, les acquéreurs des lots devront supporter, en façade, la pose par l'aménageur d'un rang de parpaings, aux endroits indiqués sur le plan, destiné à bloquer le revêtement.

## **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.**

L'Association Syndicale des acquéreurs sera constituée conformément aux articles R 442-7 du Code de l'urbanisme.

Une convention de transfert du réseau d'assainissement des eaux usées est également prévue entre l'aménageur et la communauté de communes.

## **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 clôtures, annexes, abris de jardin, tant en façade qu'en limite séparative, en mairie d'ANGLES.

Fait à ANGLES, le 04 août 2022.

Le Géomètre-Expert :  
M. Frédéric GUILBAUDEAU

**Frédéric GUILBAUDEAU**  
Géomètre Expert D.P.L.G.  
N° INSC 4773 A  
7 allée Alain Guenard - Le Château d'Olonne  
Tél. 02 51 95 16 86  
ORDRE DES GEOMETRES - EXPERTS  
SELARL de Géomètre-Expert n° 96806

L'aménageur :  
M. ROUSSEAU Philippe représentant la société SIPO-PHILAM

**SIPO**  
*Philam*  
Tél. 02 51 21 49 53  
06 14 59 11 08  
Fax: 02 51 22 07 98  
agencesipo@orange.fr  
R. rue le Colombier - Z.I. Les Plesses  
45160 LE CHATEAU D'OLONNE  
AGENCE EN CHARGE DE LA ZONE D'ACTIVITE  
RCS La Roche-sur-Yon 8423 014 177 - SIRET 8423 22017 00021 - APE 4120Z

## ANNEXE 1

### 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) avec regard tabouret

#### **C - ELECTRICITE**

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

#### **D – TELEPHONE, FIBRE OPT.**

- 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 bon état et déplacement éventuel

- Conservation en état

- Fourniture et pose d'une boite à lettres suivant les normes de la Poste.

Le gâchage du mortier, béton, etc... ainsi que le dépôt de matériaux à des fins privées sur les espaces communs sont interdits

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou celui de leurs entreprises, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des espaces communs.

