

MAÎTRISE D'OUVRAGE



6, rue le Corbusier  
85180 LES SABLES D'OLONNE

PAYSAGISTE CONCEPTEUR

Lorraine DONDAINAS

GÉOMETRE EXPERT



26 rue J.Y Cousteau ■ BP 50352  
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
Tel. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

# COMMUNE DE COMMEQUIERS

Rue de l'Aumônerie

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date du 28 OCT. 2022

## Lotissement à usage principal d'habitation "La Tonnelle - Est"

### PA10 - REGLEMENT

**SIPO**  
*Philam*  
AMÉNAGEMENT IMMOBILIER  
RCS La Roche-sur-Yon B 430 273 177 - BURET 430 778 177 00021 - AP 6 43092

Tél. 02 51 21 49 53  
06 14 59 11 08  
Fax: 02 51 22 07 98  
agencesipo@orange.fr

6, rue le Corbusier - Z.I. Les Plesses  
85180 LE CHATEAU D'OLONNE  
B.P. 11650 - 85110 LES SABLES D'OLONNE CEDEX





# Sommaire

<b>Sommaire</b>	<b>2</b>
<b>1. OBJET DU REGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>2. CHAMP D'APPLICATION</b>	<b>3</b>
2.1. Occupations et utilisations du sol interdites	3
2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	3
2.3. Accès et voirie	3
2.4. Desserte par les réseaux	4
Ordures ménagères	4
2.5. Forme et caractéristique des lots	4
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
2.8. Emprise au sol	4
2.9. Hauteur maximale des constructions	4
2.10. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
a) Dispositions générales	5
b) Clôtures	5
2.11. Stationnement des véhicules	6
2.12. Espaces libres et plantations	6
2.13. Possibilité maximale d'occupation des sols	6
<b>3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>6</b>
3.1. Syndicat des acquéreurs	6
3.2. Servitudes diverses	7
Droit de tour d'échelle	7
3.3. Taxes	7
3.4. Adhésion aux présentes	7
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	7
3.6. Obligation du permis de construire	8



## **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 lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage principal d'habitation dénommé " La Tonnelle Est " situé rue de l'Aumônerie sur la commune de COMMEQUIERS, tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

## **2. CHAMP D'APPLICATION**

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et du Plan Local d'urbanisme (PLU) en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les constructions devront respecter les dispositions de la zone 1AUp de COMMEQUIERS et les dispositions complémentaires suivantes :

### **2.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol portées à l'article 1AUp 1 du PLU.

### **2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il est autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

La construction d'une seule maison sur deux lots adjacents est interdite.

### **2.3. Accès et voirie**

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la rue de l'Aumônerie pour les lots 21 à 25 inclus, à partir de la rue des Tonnelles pour le lot 20 et à partir de la voie V2 créée dans le cadre de cette opération pour les lots 10 à 19 inclus.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire pour certains lots et préférentiel pour d'autres.

Toutefois, en cas de modification (pour les entrées facultatives), l'accès devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie et ce, après accord de l'aménageur.

Tous les lots auront accès à la voie construite dans le cadre de la viabilité de cette opération.

Chaque propriétaire sera tenu d'établir des seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la chaussée. Le niveau des seuils des constructions sera de 5 cm au-dessus du niveau du point haut du trottoir ou de la chaussée finie déterminé 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 réseaux

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par l'aménageur.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est autorisée.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, FT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de l'aménageur ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur seront à la charge exclusive des demandeurs.

### **Ordures ménagères**

La collecte des déchets ménagers se fera au porte-à-porte. Les résidents devront sortir leurs containers à ordures ménagères et bacs ou sacs de recyclage devant leur maison le jour de la collecte.

## 2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 10 à 25 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- Les lots V2 et EV2 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts et espaces communs). Ils pourront recevoir, suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

## 2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être édifiées dans le respect des zones non constructibles et des zones d'implantation obligatoires des façades principales définies au plan de composition (PA4).

Les abris de jardin devront être implantés à l'arrière de la construction principale.

## 2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUp 7 du PLU.

## 2.8. Emprise au sol

Les constructions devront respecter les zones constructibles définies aux documents graphiques.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder au maximum 40 % de la superficie de l'unité foncière. Une emprise au sol supplémentaire n'excédant pas 80 m<sup>2</sup> est autorisée pour des annexes non accolées à la construction principale.

## 2.9. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUp 10 du PLU.



Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP.

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 lots 16 et 20, les constructions en étage sont interdites en limite Nord sur une largeur de 6 m de façon à assurer l'ensoleillement des lots adjacents. Sur cette bande de 6 m, les constructions devront être constituées d'un RDC uniquement (cf plan de composition).

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.

## 2.10. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUp 11 du PLU.

### a) Dispositions générales

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Il devra présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

La dominante architecturale devra rester autant que possible parallèle ou perpendiculaire aux limites de lots.

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée.

Suivant le type d'architecture envisagé, il pourra être utilisé des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables. Leurs matières et leurs couleurs devront permettre une parfaite intégration de la construction dans l'ensemble des maisons du voisinage.

L'utilisation de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques sera autorisée à condition qu'ils s'insèrent dans la composition générale de la construction et qu'ils n'apparaissent pas comme des éléments rapportés.

### b) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles devront être conformes à l'article 1AUp 11 du PLU et respecter les dispositions du plan de composition, qui impose pour certains lots une clôture végétale obligatoire (haie existante conservée ou remplacée par des plantations nouvelles d'essences locales) doublées ou non d'un grillage.

Les coffrets de branchements EDF devront être incorporés dans les clôtures.

Les clôtures devront se retourner afin de faire ressortir par rapport au jardin avant, une aire de stationnement privative non close dans le respect de l'article 2-11 de ce règlement.

Les seuils à l'alignement seront établis à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie, au droit du lot (cf altimétrie sur les plans de vente).

Les propriétaires prendront à leur charge, les raccordements de chaussées ou trottoirs après la construction des clôtures. Ces raccordements seront effectués à l'identique.





Les acquéreurs devront souffrir, sans indemnité, sur les clôtures ou les constructions, de l'apposition éventuelle de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun (numéros, nom de rue, etc...).

### **2.11. Stationnement des véhicules**

Il devra être réalisé pour chaque lot au moins deux places de stationnement constituées d'un emplacement privatif de 6,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique. Le portail éventuel devra donc être réalisé en retrait de la voie.

Un stationnement complémentaire peut être aménagé sur la parcelle par le biais d'un garage, d'un carport ou d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

### **2.12. Espaces libres et plantations**

Les aménagements devront respecter les dispositions de l'article 1AUp 13 du PLU.

Les abattages sont interdits dans les zones de protection de la végétation. Seuls sont autorisés, sous réserve d'accord de l'aménageur, les abattages pour raisons sanitaires.

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.

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

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

Les acquéreurs des lots auront soin de maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes et de choisir des arbres de haute tige correspondant au caractère du secteur, et d'utiliser des essences locales.

### **2.13. Possibilité maximale d'occupation des sols**

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 3840 m<sup>2</sup> répartie de la façon suivante entre les lots :

- 240m<sup>2</sup> de surface de plancher par lot

## **3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

### **3.1. Syndicat des acquéreurs**

Même si les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement pourraient être incorporés ultérieurement au domaine public communal, une association syndicale des propriétaires sera constituée dans l'année de l'attribution d'un premier lot.

Les lotisseurs ou le syndicat des acquéreurs seront tenus de faire remise gratuite de l'ensemble des ouvrages sans qu'aucun des acquéreurs n'ait le droit de s'y opposer.

En attendant le classement éventuel dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien des voies, des espaces communs, des réseaux incombera aux lotisseurs jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale des propriétaires.



### **3.2. Servitudes diverses**

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, de 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.

Les acquéreurs devront supporter les plantations réalisées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

Les acquéreurs devront supporter la présence du surplomb végétal des arbres existants à l'extérieur de leurs lots et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable du propriétaire riverain ou de la commune.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation EDF, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement EDF privé et intégré au mur de clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

#### **Droit de tour d'échelle**

Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

Ce droit de tour d'échelle se caractérise comme suit :

- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires pour mener à bien les travaux envisagés ;
- Droit de démonter la clôture existante ;
- Droit d'installer un échafaudage pendant la durée de la phase d'enduit.

### **3.3. Taxes**

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune de COMMEQUIERS à la date de dépôt du permis de construire.

### **3.4. Adhésion aux présentes**

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement établi par l'aménageur pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

### **3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement**

Le 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 L442.10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22, R442.23 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 du permis d'aménager.

### 3.6. Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie de COMMEQUIERS, tant pour la construction principale que pour la construction annexe.



