

MAITRISE D'OUVRAGE



6, rue le Corbusier – Z.I. Les Plesses  
85180 LE CHATEAU D'OLONNE  
B.P. 11850  
85118 LES SABLES D'OLONNE  
CEDEX

DEPARTEMENT DE LA VENDEE  
COMMUNE DE GROSBREUIL

Rue du Printemps

**Lotissement à  
usage principal d'habitation  
"Les Pyrus 2"**



Vu pour être annexé  
A mon arrêté du  
**18 MAI 2021**  
Le Maire,  
Marc PILLAY

**GEOUEST**

26, rue Jacques Yves Cousteau - BP 50352  
85009 LA ROCHE SUR YON Cedex  
Tél. : 02 51 37 27 30 - Fax : 02 51 46 05 43

contact@geouest.fr  
*[Signature]*

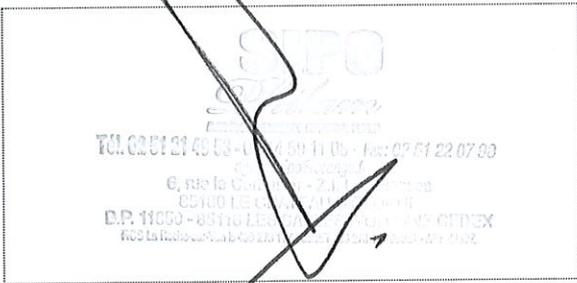
N° Siret : 480 365 956 00014

Lorraine DONDAINAS

Paysagiste Concepteur  
GEOUEST

**PA10 - REGLEMENT**

Aux Sables d'Olonne,  
Le 18/02/2021  
L'aménageur



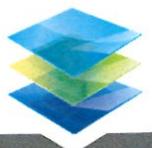
ARCHITECTE - URBANISTE

GEOMETRE EXPERT



**GEOUEST**

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE  
26 rue J.Y Cousteau ■ BP 50352  
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr



# 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	5
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	5
2.9. Emprise au sol	5
2.10. Hauteur maximale des constructions	5
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	6
a) Dispositions générales	6
b) Clôtures	6
2.12. Stationnement des véhicules	7
2.13. Espaces libres et plantations	7
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	7
<b>3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>8</b>
3.1. Syndicat des acquéreurs	8
3.2. Servitudes diverses	8
Droit de tour d'échelle	8
3.3. Taxes	8
3.4. Adhésion aux présentes	9
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	9
3.6. Obligation du permis de construire	9

Vu pour être annexé  
A mon arrêté du

18 MAI 2021



Le Maire,  
Marc HILLAIRET



## 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 "Les Pyrus 2" situé rue du Printemps sur la ville de GROSBREUIL 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.

Ce règlement est applicable, en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, à savoir le Plan Local d'urbanisme (PLU).

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.

Outre les prescriptions portées aux articles 1AUh de ce document, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

## 2. CHAMP D'APPLICATION

### 2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Seules les occupations décrites à l'article 2.2 sont autorisées.

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

Les lots 1 à 15 sont destinés à l'usage principal d'habitat ; ils ne pourront recevoir qu'un seul logement par lot.

Les lots V1 et V3 sont destinés à la voirie de desserte du lotissement, les lots EV2 et EV3 sont destinés aux espaces verts du lotissement.

Les espaces communs pourront recevoir des équipements et installations à caractère d'intérêt général (transformateur électrique, point de collecte de tri sélectif...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Toutefois, l'exercice d'une profession à caractère commercial, artisanal ou libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, si la surface nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m<sup>2</sup> utiles, que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines, que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle ; et à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit...).

### 2.3. Accès et voirie

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

La desserte automobile des lots 1 à 15 s'effectuera par des voiries intérieures (V1 et V3) réalisées dans le cadre de l'opération.

Vu pour être annexé  
A mon arrêté du

18 MAI 2021

Le Maire  
Marc CHILAIRET



L'emplacement de l'accès véhicules et du parking privatif non clos aux lots 5, 7, 14 et 15, indiqué au plan PA4, est imposé et devra être strictement respecté. Aucun accès automobile autre que le parking non clos sera autorisé.

Pour le reste des lots, l'emplacement de l'accès véhicules et du parking privatif non clos n'a qu'un caractère préférentiel. Malgré tout, en cas de modification, celui-ci devra tenir compte des coffrets, regards, mâts d'éclairage ou aires de stationnement public réalisés en bordure de lot.

Les lots devront respecter les accès automobiles et/ou piétons interdits, conformément aux indications mentionnées au plan PA4.

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 côte 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 côte 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.

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**

Pour les constructions individuelles, une installation de composteur est exigée afin de respecter les dispositions de l'article 194-VII de la loi ENE.

Dans les opérations comportant plusieurs logements, un compostage collectif peut être admis dans les espaces communs.

Le principe de collecte des ordures ménagères (container ou autres sacs jaunes), appliqué au lotissement, sera par présentation en façade de lots en bordure de chaussées pour l'ensemble des lots ;

En dehors des créneaux de ramassage, les containers ou autres sacs devront être stockés dans les lots.

#### 2.5. Forme et caractéristique des lots

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

La subdivision de lots est interdite pour les lots 1 à 15.



Vu pour être annexé  
A mon arrêté du  
18 MAI 2021

Le Maire  
Philippe HILLAIRET



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

Les constructions devront respecter les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

Etant entendu que dans tous les cas, les garages devront se situer à 5,00 m minimum par rapport à l'alignement pour permettre la réalisation du parking privatif non clos (voir article 2.12).

Les acquéreurs de lot devront adapter leur construction aux équipements desservant leur lot. Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements d'infrastructure ou communs.

Les acquéreurs devront respecter les branchements d'assainissement et de réseaux posés par l'aménageur et adapter leurs constructions en fonction de la position planimétrique et altimétrique de ces branchements.

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

Les constructions devront respecter les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

Conformément au PA4, un recul des constructions de 4,00m du pied de la haie existante au Sud-Est sera exigé. Cependant, l'implantation d'abris de jardin ou de piscine sera autorisée dans cette zone.

## 2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUh8 du PLU.

## 2.9. Emprise au sol

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUh9 du PLU.

Les constructions devront respecter les zones constructibles définies aux documents graphiques. Des abris de jardins seront autorisés sous réserve qu'ils soient implantés en fond de parcelle et qu'ils respectent la végétation existante.

## 2.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUh10 du PLU.

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

L'ensemble des constructions devra respecter la préconisation d'implantation des seuils à une cote minimale correspondant à la cote de voirie finie au droit de l'accès au lot augmentée de 5cm.



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

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUh11 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.

Tous les locaux annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

### b) Clôtures

Afin de constituer une harmonie dans le lotissement, les clôtures devront respecter les dispositions ci-dessous :

#### En façade sur rue, sur la profondeur de la marge de recul et du stationnement non-clos

Les clôtures sont obligatoires. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,20m.

Elles seront constituées d'un mur (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits de ton pierre) d'une hauteur de 1,20m.

#### En bordure de voie lorsque la limite ne constitue pas la façade de la maison

La clôture pourra être constitué :

- Soit d'un mur aggloméré enduit sur les deux faces de ton pierre d'une hauteur maximale d'1,50m surmonté de lisses bois ou PVC, l'ensemble ne dépassant pas 1,80m.
- Soit d'une haie vive composée d'essences végétales locales, doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80m.

#### En limite séparative et en bordure d'espace vert

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80m et sera constitué

- Soit d'une haie vive composée d'essences végétales locales, doublée ou non d'un grillage.
- Soit d'un mur aggloméré enduit sur les deux faces.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdit.

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 2-12 de ce règlement.

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...).



## 2.12. 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 comprenant deux places de stationnement minimum non clos ouvert sur la voie publique. Le portail éventuel devra donc être réalisé en retrait de la voie.

Un garage incorporé ou non à l'habitation en supplément est également autorisé ;

L'implantation du parking non clos devra respecter les branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur. Les acquéreurs auront, malgré tout, la possibilité de modifier leurs emplacements comme il est précisé à l'article 2.3 du présent règlement, sauf pour les lots 5, 7, 14 et 15 qui devront respecter impérativement l'emplacement défini au plan PA4.

## 2.13. Espaces libres et plantations

Sur les lots libres, l'espace situé entre l'alignement à la voie et la façade de la construction devra être aménagé en jardin paysagé et/ou minéral.

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

## 2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 3 000 m<sup>2</sup> répartie équitablement entre chaque lot soit 200m<sup>2</sup>/lot.

  
Vu pour être annexé  
A mon arrêté du  
18 MAI 2021  
Le Maire  
Marc HILLAIRET



### 3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

#### 3.1. Syndicat des acquéreurs

Les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement sont destinés à être incorporé au domaine public de la commune de GROSBREUIL.

Le lotisseur s'engageant, conformément aux articles R 442.7 et R 442.8 du code de l'urbanisme, à transférer la totalité des espaces et des équipements communs du lotissement une fois les travaux achevés dans le domaine public, il n'est pas prévu la création d'une Association Syndicale des acquéreurs.

En attendant le classement dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celles-ci et des réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par la commune de GROSBREUIL qui interviendra après l'obtention par le lotisseur du certificat de conformité.

#### 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.

L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'aménageur sur les espaces communs bordant son lot.

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

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 ville de GROSBREUIL 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 GROSBREUIL tant pour la construction principale que pour la construction annexe.



Vu pour être annexé  
A mon arrêté du

18 MAI 2021

Le Maire  
Marc MULLINET



