

Commune d'ANGLES

PA 10

Lotissement " LES FLUTEAUX "

de la Ste SIPO PHILAM



SIPO
Philam

AMÉNAGEMENT D'URBANSILLES
Tél. 02 51 21 49 53 - 06 14 59 11 08 - Fax: 02 51 22 07 99
agencesipo@orange.fr
6, rue le Corbusier - Z.I. Les Plesses
85180 LE CHATEAU D'OLONNE
B.P. 11850 - 85118 LES SABLES D'OLONNE CEDEX
RCS La Roche-sur-Yon 3 450 273 177 - SIRET 450 273 177 00021 - APE 4292Z

REGLEMENT

Dossier n° 13593 E	Dressé en Janvier 2017
Modifié le :	8 Mars 2017

Déposé le :	
Lotissement n°	

Cadre réservé à l'administration

Approuvé le :



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

SCP SIAUDEAU BOURGOIN

GÉOMÈTRES-EXPERTS FONCIERS
DESS URBANISME

85400 LUCON

Tél : 02 51 56 11 74
Fax : 02 51 27 98 37

Email / lucon@geometres-lucon.com

REGLEMENT



SIPO
Philam

ESTABLISSEMENT JURIDIQUE
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. 11850 - 85118 LES SABLES D'OLONNE CEDEX
RCS La Roche-sur-Yon 3 439 273 177 - SIRET 439 273 177 00021 - APE 4292Z

1.1 OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs. Il fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans le périmètre du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement, situé sur la commune de **ANGLES**, et cadastré section **AD n° 144p, 145p, 148p, et 147** tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques du présent dossier. La superficie de la propriété lotie est de **35118 m²**, après bornage contradictoire avec les voisins, effectué antérieurement.

1.2 CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus des droits des tiers et règles générales applicables sur le territoire de la commune, à savoir le Plan d' Occupation des Sols. (zone NA) approuvé le 8.09.94 et modifié le 25.01.05.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans le périmètre du lotissement.

Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

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

1.3 DIVISION DU TERRAIN

Le lotissement est composé de **58 lots** à usage privatif, et de **11 lots** à usage public.

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la façon suivante :

⇒ espaces communs – voirie V1, V2	7389	m ²
⇒ espaces communs EV1 à EV 9	3521	m ²
⇒ terrains cessibles lots 1 à 58	24208	m ²
	35118	m²

La réalisation du lotissement est prévue en 2 tranches.

- 1^{ère} tranche : les lots 1 à 26, 33 à 38 et les lots V1, EV1 à EV6
- 2^{ème} tranche : les lots 27 à 32, 39 à 58 et les lots V2, EV7 à EV9

MODE D'UTILISATION ET OCCUPATION DES SOLS

2.1 TYPES D'OCCUPATION DES SOLS AUTORISES

Les constructions autorisées seront à usage d'habitation et d'annexes se rapportant à cette habitation .

Toutefois, l'exercice d'une profession libérale pourra être autorisée avec l'accord du maire.

Les espaces communs seront cédés par le lotisseur à l'association syndicale conformément à l'article R 315.6 du Code de l'Urbanisme, cette association syndicale ne pouvant les rétrocéder qu'à la Commune.

Les constructions annexes (garages, ateliers, buanderies, etc ...) détachées du bâtiment principal sont autorisées à la condition que leur implantation soit derrière la masse principale de construction,

2.2 TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Il est interdit d'édifier et d'exploiter sur le lotissement des fabriques, des entrepôts classés ou non, parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que des points de distribution de carburant, stations-service et ateliers-garage.

Il est également interdit d'édifier des ateliers ou d'exploiter des industries ou commerces qui, par leur présence, leurs odeurs, leurs émanations, leurs bruits, etc ... seraient de nature à nuire aux voisins.

Sont interdites les constructions provisoires ou de caractère précaire, ainsi que des dépôts (ferrailles, bois, etc ...).

Est de même interdit sur l'ensemble du lotissement l'établissement de camping ou de village de toile.

L'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux est interdit, sauf en cas de réalisation de piscine.

Il est interdit à tout acquéreur, que son réseau personnel faisant suite à son branchement soit alimenté directement, soit indirectement par une eau différente de celle du service public.

2.3 ACCES ET VOIRIE

L'accès aux lots se fera par la voie interne du lotissement (V1, V2,) tout en respectant les prescriptions définies par le document graphique, à savoir les accès obligatoires et accès interdits pour certains lots . Les lots 47 à 57 seront tenus d'avoir accès sur la route de Fontaine, cependant les lots 48 à 54 seront autorisés à réaliser un portillon de 1m de large sur la voie V2.

Seuils : chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils à l'alignement de la voie à un niveau supérieur de 5 cm au-dessus du niveau du bord de la chaussée située en face.

2.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux suivants :

1) l'eau potable

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable, jusqu'en limite de propriété de chaque lot. Les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder. La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

2) l'assainissement eaux usées

Un réseau d'assainissement est prévu suivant le tracé porté au plan annexé au programme des travaux. Ce réseau, à créer, sera raccordé au collecteur existant, en attente sur le lotissement "les conches de la loisière"

Les antennes de branchement seront réalisées par le lotisseur.

Un dossier de demande de branchement sera déposé en mairie par le futur acquéreur.

3) l'assainissement eaux pluviales

Compte tenu de la nature du sol, les acquéreurs feront leur affaire personnelle de l'évacuation des eaux pluviales en provenance de leur construction et de leur lot. Les eaux de ruissellement de la voirie seront évacuées par un réseau) à construire, aux caractéristiques drainantes (puisard, tranchées filtrantes) ayant pour exutoire un bassin d'orage existant et dimensionné en conséquence. En aucune façon, les acquéreurs des lots ne pourront être raccordés sur le réseau EP réalisé par le lotisseur.

4) l'électricité

Des coffrets de branchement, de type S 22 ou similaires, seront installés en limite de voirie par le lotisseur. Les acquéreurs devront réaliser le raccordement du coffret au disjoncteur.

5) le téléphone

Un regard de raccordement sera implanté sur le domaine privé. Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications de LA ROCHE SUR YON, par les acquéreurs des lots.

6) l'éclairage public

Des candélabres sont prévus. Ils seront positionnés conformément au plan des travaux et alimentés directement sur le réseau communal. Le matériel sera défini par la commune.

Toute modification des équipements, mis en place par le lotisseur, dans le cadre du programme des travaux (coffrets EDF et PTT, candélabres, etc ...) sollicitée par un acquéreur ne pourra être réalisée sur son terrain ou sur le terrain commun ou public qu'après accord du lotisseur, que par les entrepreneurs désignés par lui, et qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

Les nouveaux bénéficiaires participeront dès leur raccordement aux frais d'entretien des réseaux et aux taxes diverses.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des demandes réglementaires auprès des administrations concernées pour son raccordement à chaque réseau. Tous les réseaux sont réalisés en souterrain.

2.5 FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS

Les lots numérotés **1 à 58** sont destinés à recevoir des constructions prévues à l'article 2.1. du présent règlement.

Les lots **V 1 à V2** sont destinés à l'aménagement de la voirie et ses abords (espaces verts). Ils pourront recevoir un équipement de type poste de transformation.

Les lots **EV1 à EV 9** sont destinés à l'aménagement des espaces verts ;

Chaque lot étant desservi par un coffret eau et un coffret électricité, si l'acquéreur de deux ou plusieurs lots souhaite garder seulement un coffret eau et un coffret électricité, les frais d'enlèvement seront à sa charge.

2.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ALIGNEMENTS

Les constructions seront établies en recul par rapport aux voies circulées de 3 mètres minimum. Le recul minimum de 5 mètres est impératif devant l'entrée du garage, ceci sur une largeur minimale de 6 mètres. Pour les lots d'angles, ces retraits seront applicables uniquement par rapport à la voie d'accès.

2.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout en respectant les zones non aedificandi figurées hachurées sur le plan de composition, les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égoût des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ($L = H/2 < 3 \text{ m}$).

Toutefois, les constructions pourront être édifiées en limites séparatives :

* si la hauteur de la construction ne dépasse pas 3 mètres à l'égoût des toitures au droit de la limite

;

2.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

2.9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

2.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les sous sols enterrés ou demi enterrés sont interdits.

Hauteur absolue (mesurée par rapport au sol naturel)

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égoût.

Pour les bâtiments annexes jouxtant ou non la construction à usage d'habitation, la hauteur maximale absolue est de 4 m et la hauteur de la construction à l'égoût ne doit pas excéder 3 m au droit de limites.

1) Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée :

- Par rapport à l'alignement

La hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'intégrer dans le bâti existant.

La différence de niveau entre tout point d'une construction qui n'est pas implantée en limites séparatives et tout point de ces limites ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2.11 CARACTERISTIQUES ET ASPECTS DES FUTURES CONSTRUCTIONS

Les futures constructions feront référence soit à l'architecture contemporaine, soit à l'architecture traditionnelle. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

1) autres dispositions générales

Les pastiches d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Dans tous les cas, les acquéreurs devront adapter leur construction à tous les réseaux desservant leur parcelle.

2) les enduits

Ils devront s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

3) les couvertures

Elles devront être obligatoirement en tuile de pays de terre cuite, de tons mêlés vieilliss de préférence.

La pente des toits sera comprise entre 25 et 37 %.

La toiture terrasse est autorisée.

4) les clôtures

- 1- en façade sur voie , autour des placettes et rte de Fontaine, avec retour en limite séparative de 5 m linéaire, elles seront minérales , de type muret bas en parpaing enduit , type aspect chaux , le tout sur une hauteur de 1,5 m maximum .

2- en limite séparative :

■ entre les différents hameaux

- clôture métallique en grillage soudé plastifié vert h. 1,50m doublée sur les deux côtés d'une haie champêtre, d'une hauteur maximale de 2.00 m.

■ entre les lots hors marge de recul des constructions

- clôture métallique en grillage soudé plastifié vert d'une hauteur de 2.00m maximum doublée sur un côté d'une haie champêtre, ou mur en parpaing enduit sur les 2 faces et traités comme la façade de la construction d'une hauteur de 2.0m .

■ le long des espaces verts de la voie principale (EV 1 à EV 8)

- clôture métallique en grillage soudé plastifié vert d'une hauteur h : 1.50 m, avec poteau bois en pin traité cœur, doublée sur un seul côté d'une haie champêtre, la hauteur de cette dernière sera limitée à 1.80m.

Dans tous les cas , elles devront intégrer les boitiers EDF

2.12 STATIONNEMENT

Les acquéreurs devront prévoir à l'intérieur de leur lot, les stationnements nécessaires à leur activité, de sorte à ne pas nuire à la circulation du lotissement.

Chaque parcelle devra comporter au minimum une aire de stationnement (aire libre en supplément de l'éventuel garage couvert). Cette aire sera de dimension minimum (2.5mlx5ml) .

2.13 PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

➤ 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 afin d'éviter tout débordement sur le domaine public.

Chaque propriétaire sera tenu de planter au minimum un arbre ou arbuste par tranche de 100m² de jardin (terrain hors construction) dans un délai de 1 an après l'achèvement de la construction.

Pour des plantations nouvelles, les acquéreurs auront soin de choisir des arbres ou des arbustes correspondant au caractère du secteur. En respect de ce qui existe déjà sur le territoire communal, les principales essences choisies seront :

- **pour les arbres de haut jets :** Chênes verts, Ormes champêtres résistants à la graphiose, Charmes communs, Frênes à fleurs et communs, Erables champêtres, Saules variés, Pins, Tamaris sur tige.
- **pour les cépées et buissonnantes :** Charmes, Erables champêtres, Prunelliers, Noisetiers, Saules variés, Lauriers tin, Amélanchiers, Cornouillers, Arbousier, Arroches de mer, Chalefs, Argousiers, Fusains, Tamaris, Viornes, Genêts, Escallonia, Pittosporum de Chine.

Les haies monospécifiques, c'est-à-dire composées d'une seule essence sont interdites.

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.

➤ Plantations existantes ou créées par le lotisseur :

Les plantations existantes ou créées par le lotisseur seront maintenues et protégées quelle que soit leur distance aux limites séparatives.

2.14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

voir tableau joint au présent règlement.

2.15 SYNDICAT DES ACQUEREURS

L'Association Syndicale des acquéreurs sera constituée suivant l'application de l'article R 315.6 du Code de l'Urbanisme dès la vente du 1er lot. Elle aura la propriété, l'entretien et la gestion des espaces communs V1 à V2, EV1 à EV 9.

Les acquéreurs pourront à tout moment se brancher sur les canalisations établies par le lotisseur après avoir formulé les demandes aux services compétents, et seront responsables de la remise en état sans délai de la voie.

L'entretien des voies, des espaces communs et des réseaux incombera au lotisseur jusqu'à la prise en charge par l'association syndicale des propriétaires. Cette prise en charge sera effectuée, obligatoirement, par ladite association dès l'obtention du certificat de conformité.

Le syndicat, dont les statuts sont annexés au présent règlement, est chargé et est responsable du bon entretien de la voirie et des espaces libres communs ainsi que de tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement et au bon état des réseaux.

2.16 ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Aucune modification ne pourra être apportée tant au règlement qu'au plan de masse sans avoir au préalable reçu l'accord des propriétaires, tel que défini par les dispositions de l'article L 315.3 du Code de l'Urbanisme. Toute demande ainsi formulée devra, en plus, recevoir l'approbation des autorités compétentes.

2.17 OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toute construction, de quelque nature et de quelque importance que ce soit, ne pourra être édiflée que si le propriétaire a soit obtenu le permis de construire ou la déclaration de travaux exigée par les textes en vigueur.

2.18 TAXES

2.19 SERVITUDES DIVERSES

Chaque acquéreur devra souffrir l'apposition dans l'intérêt général sur sa clôture de plaques ou panneaux de signalisation. Il ne peut davantage s'opposer à l'installation de candélabres, bornes ou à des aménagements d'intérêt général le long de sa clôture, ou devant sa parcelle. Il ne peut également s'opposer à toute extension, raccordement de réseaux.

Les arbres des espaces communs ou publics, plantés à distance non réglementaire, devront rester en l'état. Les acquéreurs des lots ne pourront pas demander leur arrachage ou leur destruction.

Les acquéreurs des lots ne pourront en aucune façon se raccorder pour l'évacuation des eaux pluviales sur un quelconque réseau collectif. En outre, ils seront tenus de faire leur propre dispositif d'assainissement à l'évacuation des eaux pluviales. (puisard, bassin d'infiltration)

Les espaces communs pourront recevoir un équipement de type transformateur, local poubelle à tri sélectif... suivant les prescriptions des services gestionnaires. Les acquéreurs de lots ne pourront s'y opposer.

Les acquéreurs de lots ne peuvent s'opposer à toute utilisation des voies pour une extension de l'aménagement sur les parcelles voisines.

Les acquéreurs de lots seront tenus de maintenir les plantations effectuées par le lotisseur conformément au plan de paysagement.

Les acquéreurs de lots seront tenus de maintenir les clôtures réalisées par le lotisseur aux emplacements figurées sur le plan des travaux.

	surface par lot			surface planche r
1	409			164
2	368			150
3	527			211
4	349			150
5	458			183
6	365			150
7	415			166
8	560			224
9	376			150
10	382			153
11	388			155
12	420			168
13	329			150
14	484			194
15	414			166
16	388			155
17	404			162
18	547			219
19	412			181
20	501			198
21	419			168
22	421			168
23	372			150
24	302			150
25	373			149
26	357			150
27	431			172
28	391			156
29	391			156
30	343			150
31	355			150
32	310			150
33	437			175
34	377			151
35	363			150
36	602			241
37	632			253
38	473			189
39	381			152
40	442			177
41	353			150
42	364			150
43	541			216
44	390			156
45	390			156
46	421			168
47	505			202
48	568			206
49	419			168
50	418			167
51	418			167
52	405			162
53	446			178

54	392			157
55	326			150
56	326			150
57	379			152
58	478			191
V1	4781			
V2	2608			
EV1	50			
EV2	192			
EV3	704			
EV4	229			
EV5	83			
EV6	1398			
EV7	125			
EV8	403			
EV9	337			
	35117	0		9852