



6, rue le Corbusier
85180 LES SABLES D'OLONNE

Lorraine DONDAINAS



GÉOUEST
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

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE COMMEQUIERS

Route de Garanger
Rue du Château

Lotissement à usage principal d'habitation " Le Château "

PA10 - REGLEMENT



Sommaire

Sommaire	2
1. OBJET DU REGLEMENT	3
2. CHAMP D'APPLICATION	3
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
Eaux pluviales	4
Eaux usées	4
Electricité	4
Téléphone	4
Ordures ménagères	5
2.5. Forme et caractéristique des lots	5
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. Emprise au sol	5
2.9. Hauteur maximale des constructions	5
2.10. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	6
Dispositions générales	6
Clôtures	6
2.11. Stationnement des véhicules	7
2.12. Espaces libres et plantations	7
2.13. Surface de plancher maximale autorisée	7
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	8
3.1. Syndicat des acquéreurs	8
3.2. Servitudes diverses	8
Droit de tour d'échelle	8
3.3. Taxes	9
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



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 " Le Château " situé route de Garanger 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 Upm de COMMEQUIERS et les dispositions complémentaires suivantes :

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble des lots, est interdite toute occupation autre que les constructions à destination d'habitation et les installations et équipements d'intérêt collectif.

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 d'une voie créée dans le cadre de cette opération.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire pour l'ensemble des lots.

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 construction, individuelle ou collective, sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchement réalisées par l'aménageur sur les réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité et de téléphone et pourra être, le cas échéant, raccordée au réseau Gaz. Ces raccordements seront réalisés en souterrain.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est autorisée mais l'aménageur réalisera des branchements individuels en souterrain sur lesquels les acquéreurs pourront se raccorder.

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.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique ou l'espace collectif.

Le lotisseur SIPO PHILAM prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Pluviales pour chaque lot, jusqu'à l'intérieur du lot, ainsi qu'un tabouret en fonte estampillé « EP », en classe de résistance D400 sous la voirie commune à créer.

Les acquéreurs des lots pourront s'y raccorder et devront adapter leurs constructions aux amorces de branchements desservant leurs parcelles.

Les permis de construire devront mentionner la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements) et le schéma de raccordement.

Eaux usées

Le lotisseur SIPO PHILAM prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Usées pour chaque lot, jusqu'à l'intérieur du lot, ainsi qu'un tabouret en fonte estampillé « EU », en classe de résistance D400 sous la voirie commune à créer.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder et devront adapter leurs constructions aux amorces de branchements desservant leurs parcelles.

Les permis de construire devront mentionner la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements) et le schéma de raccordement.

Electricité

Des coffrets de branchements sont installés par le lotisseur en limite de voirie.

Le raccordement du coffret au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle la mise en place d'un coffret ENEDIS CGV (et/ou d'un coffret d'éclairage public). Ces coffrets seront juxtaposés aux coffrets individuels.

Les lots concernés seront définis après étude du réseau d'alimentation.

Téléphone

Des fourreaux aiguillés seront posés pour le câblage de téléphone jusqu'à un regard individuel placé en limite de propriété.



Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

Certains acquéreurs devront supporter sur leur parcelle la mise en place d'une boîte TELECOM. Cette borne sera juxtaposée au coffret ENEDIS.

Ordures ménagères

La collecte des déchets ménagers se fera sur le côté droit le long de la voie du lotissement. Les résidents devront sortir leurs containers à ordures ménagères et bacs ou sacs de recyclage devant leur maison.

2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 1 à 26 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- L'ilot A est destiné à recevoir 3 logements locatifs sociaux ;
- Les lots V1, EV1 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 lignes 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 du PLU.

2.8. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **40% de la surface du terrain**. Une emprise au sol supplémentaire n'excédant pas 80m² est autorisée pour des annexes non accolées à la construction principale.

2.9. Hauteur maximale des constructions

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP. Ce niveau de seuil est précisé pour certains lots sur le plan de composition (PA4) du lotissement.

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.

Pour les lots 8 à 11 et 23, les constructions en étage sont interdites en limite Nord sur une largeur de 3,00 ou 5,00 m de façon à assurer l'ensoleillement des lots adjacents. Sur cette bande, 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 du PLU.

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.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples, les clôtures en brande, en planche, en tôles, en agglomérés de ciment brut non enduits, en panneaux de béton préfabriqués.

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

A l'alignement sur la rue du projet et en limites séparatives sur la profondeur de la marge de recul de la construction

Les clôtures éventuelles doivent être constituées par un mur en pierres ou enduit comme les constructions d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, surmonté éventuellement d'un dispositif à claires voies ou d'un grillage décoratif, le tout n'excédant pas 1,60 mètre.

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...).

En limite avec les espaces verts et autres espaces communs du lotissement

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage rigide gris d'une hauteur maximum de 1,80m pouvant être doublé d'une haie vive composée d'essences régionales diversifiées.



Les lames occultantes insérées dans le grillage sont autorisées.

Dans le cas d'une construction en limite de propriété, la réalisation d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m enduit des deux faces identiques à la maison et sur une longueur de 5,00 m maximum dans le prolongement du pignon à l'arrière de la maison sera autorisée.

En limite Nord avec la zone agricole (fonds des lots 1 à 7 et ilot A)

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage souple type grillage à mouton de 1,50m maximum et obligatoirement doublé d'une haie vive composée d'essences régionales diversifiées.

En limite séparative entre lots et avec les autres parcelles privatives

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par un mur en pierres où enduit comme les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres ;
- soit par un grillage d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, doublé d'une haie vive composée d'essences régionales diversifiées.

2.11. Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé pour chaque lot libre 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 pour les lots 1 à 6 et 8 à 26. Le portail éventuel devra donc être réalisé en retrait de la voie.
- Librement sur la parcelle pour le lot 7.

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.

Pour les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

2.12. Espaces libres et plantations

Les aménagements devront respecter les dispositions de l'article Upm 12 du PLU.

Les abattages sont interdits sur les arbres indiqués comme étant à conserver au plan de composition (fonds des lots 3, 4 et 5). Seuls sont autorisés, sous réserve d'accord de l'aménageur, les abattages pour raisons sanitaires. Toutes les dispositions devront être prises de façon à assurer la préservation de ces arbres et de leurs systèmes racinaires.

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.

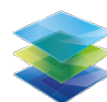
Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu aux élagages des haies afin d'éviter tout débordement sur le domaine public.

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. Surface de plancher maximale autorisée

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 5500 m² répartie de la façon suivante entre les lots :

- 200m² de surface de plancher par lot ;



- 300 m² pour l'ilot A.

3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Syndicat des acquéreurs

Une association syndicale des copropriétaires sera constituée conformément aux articles R442.7 et R442.8 du code de l'urbanisme. Elle aura la propriété, la gestion et l'entretien des voies, des cheminements piétons et des espaces verts définis au plan PA12b annexé à la demande de permis d'aménager.

Les espaces verts situés en bordure de la route de Garanger et à l'angle avec la rue du Château sont destinés à être incorporé au domaine public de la commune de COMMEQUIERS.

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.

Le sol des voies et des espaces verts 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 Commequiers et 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 électrique, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement électrique 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 COMMEQUIERS.

