



TERIMMO ATLANTIQUE
Boulevard Eiffel – BP 50
85 170 BELLEVIGNY



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 L'AIGUILLON SUR VIE

Rue des Pruniers

RD n°42 (Rue du Château)

Lotissement à usage principal d'habitation "Les Rochelles"

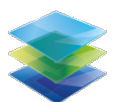
PA10 - REGLEMENT

A Bellevigny,
Le 20/12/2019
L'aménageur



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
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. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	4
2.9. Emprise au sol	4
2.10. Hauteur maximale des constructions	4
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
a) Traitement des limites de lots	5
b) Clôtures	5
Ordures ménagères	5
2.12. Stationnement des véhicules	5
2.13. Espaces libres et plantations	6
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	6
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	7
3.1. Syndicat des acquéreurs	7
3.2. Servitudes diverses	7
Droit de tour d'échelle	7
3.3. Taxes	7
3.4. Adhésion aux présentes	8
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	8
3.6. Obligation du permis de construire	8



1. OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

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 Rochelles" situé Rue des Pruniers – RD n°42 sur la commune de L'AIGUILLON-SUR-VIE 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.

Outre les prescriptions portées aux articles 1AUh1 à 1AUh14 de ce document, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol portées à l'article 1AUh1 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.

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 de plancher nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m², 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

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la rue des Pruniers et de la rue du Château (RD n°42).

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), celui-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie et ce, après accord de la commune de l'aménageur.

Les accès automobiles privatifs seront interdits en limite des espaces verts, des stationnements communs et des limites périphériques au projet.

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



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.

2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 1 à 27 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- L'îlot A est destiné à recevoir 3 logements locatifs sociaux maximum ;
- Les lots V1, V2, EV1, EV2 et R1 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts) ; ils pourront recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

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 et de la commune. Dans le cas d'autorisation, abstraction sera faite de la limite séparative entre ces lots.

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) et un retrait de 5,00 m minimum au droit de l'entrée du garage devra être observé.

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUh7 du PLU.

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 zones non constructibles définies aux documents graphiques.

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

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.



2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

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

a) Traitement des limites de lots

La délimitation du domaine public en façade de voirie sera obligatoirement assurée par une bordure de seuil :

Elles seront de type suivant :

- en limite de chaussée et de lots, posée en limite de propriété sur domaine privé, une fondation pour mur de clôture sera réalisée en parpaings semi-pleins avec semelle ferrillée, et une bordure basse franchissable type CS1 au droit des accès automobiles aux lots.

b) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en éléments de béton moulé, en planche, en tôles, en branches sont interdites.

Façade rue jusqu'au droit de la façade principale de la maison où le terrain prend accès (à la charge de l'acquéreur) :

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

Les coffrets de branchement EDF/FT devront être incorporés dans les clôtures.

Limites séparatives au-delà de la façade principale et à l'alignement des espaces verts et fonds de lots (hors fonds des lots 7 à 14, à la charge de l'acquéreur) :

Les limites séparatives au-delà de la façade principale, à l'alignement des espaces verts et en fonds de lots auront des clôtures grillagées d'une hauteur maximale de 1,80 m doublées obligatoirement d'une haie d'essences variées à feuilles persistantes.

Sur une longueur de 5,00 m maximum, à partir de la façade arrière de la maison, seulement entre deux lots, les clôtures pourront être constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m enduit des deux faces identiques à la maison.

En fond des lots 7 à 14 (à la charge de l'aménageur) :

Les clôtures seront constituées d'une haie obligatoire d'une hauteur maximale de 1,80m, plantée sur talus et implantée en mitoyenneté financée par l'aménageur. Cette haie sera doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m posé en retrait afin de respecter les plantations. Ce grillage sera pris en charge par l'acquéreur.

Ordures ménagères

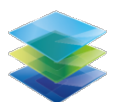
Le tracé et les caractéristiques de la voirie permettant un ramassage en porte à porte, les acquéreurs devront amener leur container, le jour du ramassage et uniquement ce jour, à l'entrée de leur lot pour une collecte des ordures ménagères.

2.12. Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé pour chaque lot, au moins deux places de stationnement constituées :

- d'un garage incorporé ou non à l'habitation ou d'une aire de stationnement à l'intérieur de la parcelle ;
- d'un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique. Le portail éventuel devra donc être réalisé en retrait de la voie.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autres que celles à usage d'habitation devra être assuré en dehors des espaces communs.



2.13. Espaces libres et plantations

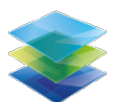
Les haies, tant à l'alignement qu'en limite séparative auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

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

2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 6780 m² répartie comme suit :

- Lots 1 à 27 : 240 m²/lot
- Ilot A : 100 m²/logement



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.

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

Les lots 17 et 18 seront grevés par une servitude d'acqueduc pour eaux pluviales sur une largeur d'environ 2,50 m à 3,00m sur la limite Ouest.

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

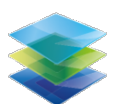
Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

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 commune de L'AIGUILLON SUR VIE 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 le lotisseur 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 L'AIGUILLON-SUR-VIE tant pour la construction principale, la construction annexe ainsi que pour les clôtures.

