



22, rue Benjamin Franklin
Bâtiment Le Phoenix
85000 LA ROCHE-SUR-YON



GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

46 rue Benjamin Franklin ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr



46 rue Benjamin Franklin ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■
contact@verstrada.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

Commune de LA GARNACHE

Chemin du Retailon

Lotissement à usage principal d'habitation " Le Retailon "

PA10.1 - REGLEMENT

Modificatif n°1

Objet :

- Modification du principe de collecte des ordures ménagères ;
- Interdiction de construction en étage sur les lots 5 et 6 ;



Sommaire

1.	OBJET DU REGLEMENT	3
2.	CHAMP D'APPLICATION	3
2.1.	Occupations et utilisations du sol	3
2.2.	Accès et voirie	3
2.3.	Desserte par les réseaux	3
	Gestion des eaux pluviales	4
	Ordures ménagères	4
2.4.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
2.5.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
2.6.	Hauteur maximale des constructions	5
2.7.	Clôtures	5
2.8.	Stationnement des véhicules	5
2.9.	Espaces libres et plantations	5
2.10.	Surface de plancher maximale autorisée	6

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 " Le Retailon " situé sur la commune de LA GARNACHE, 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 document d'urbanisme 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 complémentaires suivantes :

2.1. Occupations et utilisations du sol

Les lots numérotés 1 à 4 du lotissement sont destinés à recevoir des logements groupés, type maisons de ville (logements mitoyens sur un ou deux côtés). La construction de ces logements fera l'objet d'une opération d'ensemble.

Les lots numérotés 5 à 17 du lotissement sont destinés à recevoir des maisons individuelles et leurs annexes.

Les lots V1 et V2 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, une aire de dépôt des ordures ménagères, etc...

La réunion de 2 lots pour l'édification d'un seul logement est interdite. La réalisation de plusieurs logements sur un lot est autorisée, sous réserve de validation par l'aménageur.

2.2. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir du Chemin du Retailon.

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

2.3. Desserte par les réseaux

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

Toute modification des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, coffrets EDF, FT, etc...) sollicitée par un acquéreur ne pourra être réalisée 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 la commune seront à la charge exclusive des demandeurs.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales des parcelles devront être gérées par un système de rétention infiltration sur l'unité foncière. Seul le rejet d'un trop-plein sera accepté dans les tabourets de branchement posés en limite de propriété.

Les dispositifs de rétention infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés afin de pouvoir gérer **un volume minimal de 3 m³ par lot**.

Les permis de construire devront mentionner la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements), le schéma de raccordement ainsi qu'une coupe de l'ouvrage avec les éléments techniques (cotes, volume, matériaux, dispositif prévu pour la surverse...) permettant de s'assurer de la conformité technique du dispositif envisagé avec le présent règlement.

Le lotisseur 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 à passage direct sur la voirie commune à créer.

Les acquéreurs sont également invités à mettre en œuvre différentes solutions visant à limiter l'imperméabilisation des parcelles (éviter les aplats d'enrobé, le tout minéral en façade, les terrasses béton imperméables, etc...).

Ordures ménagères

La collecte se fera sur l'aire de présentation prévue en bordure du chemin du Retaillon. Les acquéreurs devront amener leurs containers ordures ménagères et sacs emballages sur cette aire.

En dehors des jours de collecte, les containers et sacs devront obligatoirement être stockés à l'intérieur des lots.

2.4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter les dispositions définies au plan de composition (PA4). Les zones non constructibles de 2,00 mètres de largeur par rapport aux voies ainsi que les zones d'implantation obligatoire de 50% minimum de la façade de la construction sur les lots 1 à 4 devront être respectées.

Les abris de jardin seront adossés à la construction principale ou implantés au-delà de celle-ci.

Les garages devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de la voie par laquelle s'effectue l'accès automobile au terrain.

2.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les dispositions du plan de composition du lotissement (PA4).

Pour les lots 1 à 4, une implantation obligatoire sur certaines limites séparatives devra être respectée afin d'assurer la réalisation de logements groupés.

2.6. Hauteur maximale des constructions

Le gabarit des constructions sera limité :

- **Au Rez-de-Chaussée pour les lots 5, 6 et 8 à 12 ;**
- **Au R+1 pour les lots 1 à 4, 7 et 13 à 17.**

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP. Des cotes minimum NGF peuvent être imposées au plan de composition du lotissement (PA4) ou sur les plans de ventes.

2.7. Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les haies seront plantées à une distance minimale de 0.50m par rapport à la limite de propriété et seront de préférence composée d'arbustes variés avec un minimum de 3 variétés.

Les murs de clôture devront être enduits sur les deux faces dans des tons blanc ou pierre.

Sont interdits :

- les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, palplanches de béton, ...), de plus de 0,50 mètre de hauteur,
- les filets, films plastiques et PVC,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...).

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

Les clôtures devront respecter le plan des clôtures fourni en annexe du présent règlement (PA10.2).

2.8. Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé, pour chaque lot libre, au moins deux places de stationnement constituées d'un emplacement privatif non clos **de dimensions minimales 6m x 5m.**

2.9. Espaces libres et plantations

60% de la surface laissée libre par les constructions (y compris terrasses) devra être conservée en pleine terre.

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu aux élagages afin d'éviter tout débordement en dehors de sa parcelle (domaine public, ou privé).

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Les plantations devront privilégier les essences locales.

2.10. Surface de plancher maximale autorisée

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une surface de plancher constructible de 4080 m² répartie équitablement entre chaque lot, soit 240 m² par lot.



Annexe 1 - Plan des clôtures

