



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 NESMY

Rue de la Pierre Plate

**Lotissement à
usage principal d'habitation
" Le Hameau de la Pierre Plate "**

PA10 - RÈGLEMENT



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. | Forme et caractéristique des lots | 3 |
| 2.4. | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 3 |
| 2.5. | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | 3 |
| 2.6. | Emprise au sol | 4 |
| 2.7. | Hauteur maximale des constructions | 4 |
| 2.8. | Imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales | 4 |
| 2.9. | Desserte par les réseaux | 4 |
| | Ordures ménagères | 5 |
| | Eclairage | 5 |
| 2.10. | Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords | 5 |
| | a) Dispositions générales | 5 |
| | b) Clôtures | 5 |
| 2.11. | Stationnement des véhicules | 6 |
| 2.12. | Espaces libres et plantations | 6 |
| 2.13. | Surface de plancher maximale autorisée | 6 |
| 3. | DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES | 7 |
| 3.1. | Servitudes diverses | 7 |
| | Droit de tour d'échelle | 7 |
| 3.2. | Caution | 7 |
| 3.3. | Taxes | 8 |
| 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 " Le Hameau de la Pierre Plate " situé sur la commune de NESMY, 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 de construire.

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

Il est autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

2.2. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la rue de la Pierre Plate.

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

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

2.3. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 1 à 12 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- Les lots V1, EV1 et EV2 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'une seule construction est interdite. La création de 2 logements sur un même lot est soumise à autorisation de l'aménageur et de la commune.

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

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

Les abris de jardin devront être implantés à l'arrière de la construction principale.

2.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les indications figurant au plan de composition (PA4).

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de l'éégout du toit au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2.6. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

2.7. Hauteur maximale des constructions

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

Pour les bâtiments annexes (tels que les garages, ateliers, buanderies, abris de jardin...), la hauteur maximale au faîtage est de 5 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3 m au droit des limites.

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

2.8. Imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales

Les acquéreurs sont invités à mettre en œuvre différentes solutions visant à limiter l'imperméabilité des parcelles (éviter les aplats d'enrobé, le tout minéral en façade, les terrasses béton imperméables, envisager des cuves de récupération des eaux de toitures, etc...).

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 posé en limite de propriété. Les dispositifs de rétention doivent être conçus, dimensionnés et implantés afin de pouvoir gérer un volume minimal de **3 m³ par logement**.

2.9. Desserte par les réseaux

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

Le secteur n'étant actuellement pas desservi par de l'assainissement collectif, les acquéreurs des lots auront à leur charge d'installer des systèmes de traitement autonomes de type microstation ou similaire.

L'étude d'assainissement non-collectif réalisé par SICAA jointe au permis d'aménager devra être prise en compte.

Chaque installation devra faire l'objet d'une étude de filière individuelle spécifique, et devra se conformer aux prescriptions techniques établies par le SPANC de LA ROCHE SUR YON AGGLOMERATION.

Les rejets des eaux traités se fera dans les branchements individuels des eaux pluviales mis en place.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EP, coffrets EDF, FT, 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 la commune seront à la charge exclusive des demandeurs.

Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères (container ou autres sacs jaunes) de fera sur la rue de la Pierre Plate.

Les acquéreurs des lots devront amener leur container le jour du ramassage et uniquement ce jour en bordure de la rue de la Pierre Plate. En dehors des créneaux de ramassage, les containers ou autres sacs devront être stockés dans les lots dès le lendemain de la collecte.

Eclairage

Il n'est pas prévu d'éclairage des espaces communs du lotissement. Il est préconisé d'installer, au niveau des accès aux lots, un éclairage à détecteur de présence.

2.10. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 2Ub 11 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.

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. Les climatiseurs et pompes à chaleur seront placés obligatoirement à l'arrière de l'habitation.

Les toitures devront être composés de matériaux et de couleurs communs au secteur. Les tuiles noires seront interdites.

b) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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...).

Un plan des clôtures nommé PA10.1 est joint au présent règlement.

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

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...).

2.11. 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** 5m x 5m.

La réalisation d'un garage, incorporé ou non à l'habitation, est également possible afin d'ajouter un stationnement supplémentaire, tout comme la réalisation d'un abri léger de type pergola/carport. Une cohérence architecturale devra dans ce dernier cas être recherchée avec la construction principale.

2.12. Espaces libres et plantations

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 en dehors de sa parcelle (domaine public, ou privé).

Les haies devront comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes avec 60% de caducs et 40% de persistants.

Les haies plantées, 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.

Zones de protection de la végétation

Des zones de protection de la végétation devront être respectées sur les lots 1 à 4 et 8 à 12. Ces zones ne sont pas constructibles et devront rester en pleine-terre. L'abattage des arbres tiges y est interdit, sauf pour des raisons sanitaires. Les arbres abattus devront obligatoirement être remplacés par des sujets d'essence identique et de force minimale 10/12. Seuls y seront autorisés les abris de jardins sans fondations, dans le respect de la végétation en place, y compris des systèmes racinaires.

2.13. Surface de plancher maximale autorisée

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une surface de plancher constructible de 2880 m² répartie équitablement entre chaque lot, soit 240 m² par lot.

3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Servitudes diverses

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun. 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 la commune sur les espaces communs bordant son lot.

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.

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.

3.2. Caution

Chaque acquéreur de lot devra mettre en place avec son constructeur des dispositifs de protection des ouvrages réalisés par le lotisseur au droit de son lot et devra empiercer la zone de trafic des élévateurs ou autres engins afin de protéger la voirie.

Afin de responsabiliser les bénéficiaires et intervenants pour leurs constructions, chaque acquéreur de lot versera lors de la signature de l'acte notarié, par devant le notaire chargé de la régularisation de la vente, une somme de 700 € à titre de provision pour réparation des dégâts ou dommages éventuels, dans tout le lotissement, qui pourraient être causés à la voirie et ouvrages réalisés par le lotisseur, lors des constructions de logements.

Cette somme restera consignée chez le Notaire de l'opération.

Pour permettre au lotisseur d'exécuter son obligation d'achever les ouvrages et d'obtenir le certificat d'achèvement de travaux prévu à l'article R315-36c du Code de l'Urbanisme, le bénéficiaire lui donne mandat d'intérêt commun à titre irrévocable pour faire procéder aux réparations qui s'avèreraient nécessaires dans la limite des sommes disponibles sur ce compte séquestre. Ces sommes inhérentes aux réparations seront versées par le Notaire au lotisseur sur simple appel de fonds sans le concours des bénéficiaires.

Lorsque l'ensemble des travaux de finitions (voiries, trottoirs, espaces verts, éclairage...) de la tranche seront achevés et réceptionnés par les services communaux, nous obtiendrons la délivrance du certificat de conformité du lotissement. Le lotisseur fera alors restituer, par le Notaire, les provisions non utilisées.

3.3. Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune de NESMY 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 la commune 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 NESMY tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

Annexe 1 - Plandes clôtures

