

LotiPromo

Lotisseur - Aménageur foncier

4 Square John Bardeen
85300 CHALLANS

Lorraine DONDAINAS

GEOUEST26, rue Jacques Yves Cousteau - BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON Cedex
Tél. : 02 51 37 27 30 - Fax : 02 51 46 05 43

contact@geouest.fr

N° Siret : 480 365 956 00014

**GEOUEST**

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 MARTINET

Rue des Noues
Rue des Moulins**Lotissement à
usage principal d'habitation
" La Juelle "****PA10 - REGLEMENT**A CHALLANS,
Le 25 Mars 2022
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
Ordures ménagères	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	5
2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	5
2.9. Emprise au sol	5
2.10. Hauteur maximale des constructions	5
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
a) Dispositions générales	5
b) Clôtures	5
2.12. Stationnement des véhicules	6
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 situé Rue des Noues et Rue des Moulins sur la commune MARTINET, 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 des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, à savoir le PLUiH du Pays des Achards.

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 concernant la zone AUb de ce document, qui renvoient aux prescriptions de la zone urbaine correspondante (UB), 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 au règlement du PLUiH.

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 libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, si la surface nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m² utiles, 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, circulation...).

La réunion de 2 lots pour l'édification d'un seul logement est interdite.

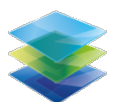
2.3. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la rue des Moulins et de la rue des Noues.

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

Tous les lots auront accès à une voie tertiaire 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 la commune 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 la commune seront à la charge exclusive des demandeurs.

Pour ne pas impacter le réseau communal, les acquéreurs devront prévoir un puisard tampon pour gérer leurs eaux pluviales sur leur parcelle avant le rejet dans le réseau collectif. En complément, 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 avec trop-plein orienté vers le réseau principal et toutes autres démarches en lien avec le plan climat à l'échelle de la communauté de communes.

Ordures ménagères

Pour l'ensemble des lots, la collecte des déchets ménagers se fera par ramassage sur le côté droit de la voie. Le véhicule de collecte entrera sur la rue des Moulins et sortira sur la rue des Noués. Les acquéreurs devront présenter leurs containers à ordures ménagères et bacs ou sacs de recyclage sur les emplacements prévus au plan de composition (PA4).

2.5. Forme et caractéristique des lots

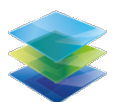
- Les lots numérotés 1 à 25 sont destinés à recevoir des constructions autorisées aux articles 2.1 et 2.2 du présent règlement ;
- L'îlot A est destiné à recevoir 3 logements locatifs sociaux ;
- L'îlot B est destiné à recevoir 2 logements locatifs sociaux ;
- Les lots V1, V2, V3, V4, R1, EV1, EV2 et EV3 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voiries, espaces verts, cheminements, réservations de voiries) ; 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 devront respecter les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

Les constructions, à l'exception des garages, devront en outre être implantées avec un recul compris entre 1,00 et 3,00 m à partir de l'alignement.

L'implantation des annexes (hors abris de jardin) est libre vis-à-vis des emprises publiques. Les abris de jardin seront adossés à la construction principale ou implantés au-delà de celle-ci, en fond de parcelle.



Les garages devront respecter un recul de 5,00m minimum par rapport à l'alignement de la voie desservant la façade principale.

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent s'implanter :

- Soit en limites séparatives ;
- Soit en respectant un retrait de 2m minimum par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des annexes est libre vis-à-vis des limites séparatives.

2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

D'une manière générale, il sera autorisé sur chaque lot individuel libre :

- la construction d'un bâtiment à usage principal d'habitation ;
- la construction d'annexes ;
- la réalisation d'une piscine.

2.9. Emprise au sol

Les constructions devront respecter les zones constructibles définies aux documents graphiques. Des abris de jardins seront autorisés sous réserve qu'ils soient implantés en fond de parcelle et qu'ils respectent la végétation existante.

Les surfaces perméables du projet devront représenter un minimum de 35 % de l'assiette foncière.

2.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions du PLUiH avec une hauteur maximale de la construction principale à 6m à l'égout.

La hauteur maximale de toute annexe indépendante sera limitée à 3,50 m mesuré à l'égout et 4,00 m mesuré au faîtage de la construction.

Les buttes rapportées ainsi que la création de merlons sont interdites.

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

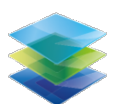
a) Dispositions générales

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.

Tous les locaux annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

b) Clôtures

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...).



A l'alignement des voies et emprises publiques

Les clôtures devront être implantées en cohérence avec la réglementation du PLUi.

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 2-12 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.

Les propriétaires prendront à leur charge, les raccordements de chaussées ou trottoirs après la construction des clôtures. Ces raccordements seront effectués à l'identique.

En limites séparatives de tous les lots et fonds de lots

Les clôtures devront être implantées en cohérence avec la réglementation du PLUi.

Pour les lots 10 à 18, les clôtures Sud-Ouest à l'articulation avec la zone agricole devront être à caractère végétal (haies vives, grillage doublé de haies vives, barrières en bois...) afin de favoriser leur intégration dans l'environnement. Il en est de même pour les clôtures de fond de lot des lots 19, 24 et 25 et la limite Nord du lot 22.

2.12. Stationnement des véhicules

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

Un stationnement complémentaire peut être réalisé à l'intérieur de la parcelle par le biais d'aires de stationnement ou d'un garage.

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 essences seront systématiquement variées sur un même linéaire et devront respecter la liste des essences locales proposées en annexe du PLUiH. Ces essences contribueront à la qualité environnementale de l'aménagement par leur caractère local. Les végétaux exotiques de types lauriers, cupressus et thuyas sont interdits.

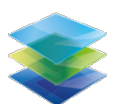
Conformément aux réglementations du PLUiH, Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier avec la création de tranchées filtrantes, gravillons drainants, gazon, potager, stationnements perméables...

Ces surfaces perméables permettront de recueillir et gérer les eaux pluviales. Elles devront représenter un minimum de **35%** de la superficie du lot.

2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 6500 m² répartie comme suit :

- Lot 1 à 25 : 240 m²/lot
- Ilot A : 300 m²
- Ilot B : 200 m²



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 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.

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

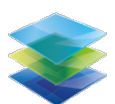
Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

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 MARTINET 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 MARTINET tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

