

**LotiPromo**

Lotisseur - Aménageur foncier

Pôle Activ'Océan

4 Square John Bardeen  
85300 CHALLANS

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](mailto:contact@geouest.fr)

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE LA GARNACHE

Rue du Levant

**Lotissement à  
usage principal d'habitation  
"Les Puiselleries"**

**PA10 - REGLEMENT**  
**Modificatif n°1**



# Sommaire

<b>Sommaire</b>	<b>2</b>
<b>1. OBJET DU REGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>2. CHAMP D'APPLICATION</b>	<b>3</b>
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	4
2.8. Emprise au sol	5
2.9. Hauteur maximale des constructions	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. Possibilité maximale d'occupation des sols	6
<b>3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>7</b>
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 Puiselleries " situé rue du Levant 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.

Ce règlement est applicable, en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal à la date de délivrance du Permis d'Aménager.

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

## **2. CHAMP D'APPLICATION**

### **2.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 2.2 du présent règlement.

### **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 m<sup>2</sup>, 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...).

Les espaces communs pourront recevoir des équipements et installations à caractère d'intérêt général (transformateur électrique, point de collecte de tri sélectif...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

### **2.3. Accès et voirie**

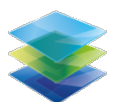
La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la rue du Levant à l'Est.

Tous les lots auront accès à des voiries intérieures (V1 et V2) réalisées dans le cadre de l'opération.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

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.



Chaque propriétaire sera tenu d'établir des seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la chaussée. Les aménagements définitifs des accès aux lots devront également respecter la côte NGF au niveau de la voirie finie au droit de la limite.

## 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.

### **Ordures ménagères**

Le principe de collecte des ordures ménagères (container ou autres sacs jaunes), appliqué au lotissement, sera par présentation des bacs ou sacs :

- en façade le long de la voirie pour les lots 1 à 4, 9 à 19 et l'îlot A ;
- sur l'aire de présentation prévu à l'entrée de l'impasse V2 pour les lots 5 à 8.

En dehors des créneaux de ramassage, les containers ou autres sacs devront être stockés dans les lots.

## 2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 1 à 19 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- L'îlot A est destiné à recevoir au minimum 3 logements sociaux ou en accession sociale ;
- Les lots V1, V2, EV1, EV2 et EV3 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.

## 2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

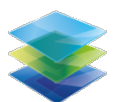
Les constructions devront respecter les zones non constructibles et lignes d'accroche définies au plan de composition (PA4).

Les abris de jardin devront être implantés à l'arrière des constructions principales.

Pour les lots 1 à 8 en limite avec la zone N, seuls sont autorisés dans la zone non constructible de fond de parcelle les abris de jardin sans fondations.

## 2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre, ou en respectant un recul minimal de 3.00m par rapport à ces limites.



## 2.8. 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.

## 2.9. Hauteur maximale des constructions

Le gabarit des constructions principales est limité à R+1 et 6.00m.

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

## 2.10. 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 clôtures ne sont pas obligatoires. Elles devront respecter les prescriptions ci-dessous :

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 :

### En façade sur la voie portant l'accès au lot et jusqu'au droit de la façade de la construction

Les clôtures pourront être constituées :

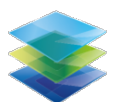
- D'un mur plein maçonné enduit des deux côtés en accord avec la construction principale, d'une hauteur maximale de 1.20m et possiblement doublé par une haie d'une hauteur maximale de 1.80m.
- OU D'une clôture grillagée de couleur sombre et poteaux de même couleur, d'une hauteur maximale de 1,50m. Les clôtures grillagées seront de préférence associées à une haie d'une hauteur maximale de 1,80m ou à des espaces plantés.

Les coffrets de branchements EDF devront être incorporés dans le mur de clôtures ou dans un muret technique à charge de l'acquéreur.

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 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 limites latérales au-delà de la construction et fonds de lots**

Les clôtures pourront être constituées de clôtures grillagées de couleur sombre et poteaux de même couleur, d'une hauteur maximale de 2.00m.

Les murs pleins, maçonnés et enduits des deux côtés en accord avec la construction principale, ne sont autorisés que sur une hauteur maximale de 1.80m et sur une longueur de 6m à l'arrière de la construction, de façon à préserver l'intimité entre riverains.

Les pare-vues sous forme de lames occultantes qui s'insèrent dans le grillage sont autorisés.

### **Sur les fonds de lots donnant sur la zone N (lots 1 à 8)**

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage rigide de couleur sombre et poteaux de même couleur d'une hauteur maximale de 2.00m. Les soubassements sont interdits, ainsi que toute clôture minérale.

### **En limites Est des lots donnant sur la rue du Levant (lots 1, 9, 18 et 19) et sur les limites donnant sur l'espace vert EV3 (lots 9, 10, 19 et ilot A)**

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage rigide de couleur sombre et poteaux de même couleur d'une hauteur maximale de 2.00m.

Les pare-vues sous forme de lames occultantes qui s'insèrent dans le grillage sont autorisés.

## **2.11. Stationnement des véhicules**

Il devra être réalisé pour chaque lot au moins un emplacement privatif non clos de 5,00 x 5,00 m minimum comprenant deux places de stationnement minimum.

Un stationnement complémentaire pourra être réalisé sur la parcelle ou moyen d'un garage ou d'un carport.

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.

## **2.12. Espaces libres et plantations**

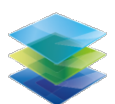
Les haies, tant à l'alignement qu'en limite séparative auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

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

## **2.13. Possibilité maximale d'occupation des sols**

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une surface de plancher constructible de 5010 m<sup>2</sup> répartie comme suit :

- 240 m<sup>2</sup> par lot libre ;
- 450 m<sup>2</sup> pour l'ilot A.



### **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.

Les acquéreurs de l'ensemble des lots 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.

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.

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**

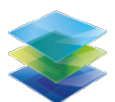
Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

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 LA GARNACHE 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 LA GARNACHE tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

