

LotiPromo

Lotisseur - Aménageur foncier

Pôle Activ'Océan

4 Square John Bardeen
85300 CHALLANS**S.V.L.**3 Le Ligneron
85220 COËX

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

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

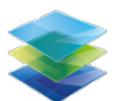
COMMUNE DE SALLERTAINE

Rue de la Guérinière

**Lotissement à
usage principal d'habitation
"Les Jasmins"****PA10 - REGLEMENT**Modificatif n°1

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	3
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	4
2.9. Gestion des eaux pluviales	4
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	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 " Les Jasmins " situé rue de La Guérinière sur la commune de SALLERTAINNE, 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, suivant les conditions d'occupation du sol autorisées à l'article 2.9 de ce règlement

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...).

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 de La Guérinière au Sud.

Tous les lots auront accès à une voirie intérieure (V1) réalisées dans le cadre de l'opération.

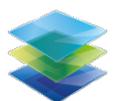
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

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

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 cote 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 des lots.

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 27 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- Les lots V1 et EV1 à EV10 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...

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

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

Les abris de jardin devront être implantés à l'arrière des constructions principales, suivant les conditions d'occupation du sol autorisées à l'article 2.9 de ce règlement

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.

Suivants les conditions d'imperméabilisation du sol autorisées à l'article 2.9 de ce règlement.

2.9. Gestion des eaux pluviales

Pour chaque lot, un raccordement au réseau de collecte des eaux pluviales mis en place dans le cadre de cette opération est autorisé sous conditions :

- Les eaux de toitures seront collectées et envoyées dans le réseau EP du lotissement dans une limite maximale de 140 m² collectées ;



- Au-delà des 140 m² de toitures, et pour l'ensemble des autres surfaces imperméabilisées dans le lot, les eaux devront être gérés dans la parcelle, à la charge des acquéreurs.

Pour chaque lot, il est convenu que les eaux de ruissellement de l'emplacement privatif non clos (25 m²) réalisé en enrobé par l'aménageur seront collectées vers le réseau EP du lotissement.

2.10. Hauteur maximale des constructions

Le gabarit des constructions principales est limité à R+1 et 6.00m à l'égout des toitures et 8.00m au faitage.

Les étages seront interdits en limite de propriété sur les emplacements indiqués au plan de composition (PA4).

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 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

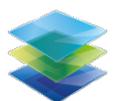
Les clôtures pourront être constituées :

- 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 1.80m.

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.

En limites Sud des lots donnant sur la rue de la Guérinière (lots 1, 2, 18 et 19)

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage rigide de couleur sombre et poteaux de même couleur, pouvant être accompagné d'une haie, d'une hauteur maximale de 1.80m.

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

En fond des lots 16, 17, 18, en limite Est du lot 15 et sur les limites des lots donnant sur l'espace vert EV9 (lots 25 et 26)

Les clôtures maçonnées, dont les fondations pourraient endommager les systèmes racinaires des arbres préservés, sont interdites.

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage rigide de couleur sombre et poteaux de même couleur, pouvant être accompagné d'une haie, d'une hauteur maximale de 1.80m.

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

2.12. Stationnement des véhicules

Il sera réalisé pour chaque lot un emplacement privatif non clos de 5,00 x 5,00 m comprenant deux places de stationnement et réalisé en enrobé par l'aménageur.

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.

2.13. Espaces libres et plantations

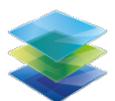
Les haies, tant à l'alignement qu'en limite séparative auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

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 constructible de 6480 m² répartie comme suit :

- 240 m² par lot libre.



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.

Les acquéreurs et acquéreurs successifs supporteront toute servitude perpétuelle ou temporaire, de toute nature, qui auraient pour fonds servant les parties communes du lotissement et notamment les servitudes de passage et de réseaux.

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.



Droit de suite

Le lotisseur se réserve le droit, pour lui-même ou tout substitué, d'utiliser les équipements du lotissement s'il réalise un lotissement ou s'il acquiert un terrain contigu, et ce, sans que l'Association puisse s'y opposer, ni prétendre à aucune indemnité.

3.3. Taxes

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

