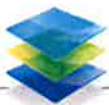




VENDEE AMENAGEMENT

27, route de La Roche
85800 - SAINT GILLES CROIX
DE VIE



GÉOUEST
SUSSET & ASSOCIES
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

www.geouest.fr

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 D'AUBIGNY-LES CLOUZEUX

Commune déléguée : LES CLOUZEUX

Lieu-dit La Poiraudière

Lotissement à usage principal d'habitation

"Le Hameau de la Tinouze" Tranche 2

REÇU le

01 JUIN 2016

AUBIGNY-LES CLOUZEUX

PA10 - REGLEMENT



Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du ...2.3...**AOÛT.2016**
Le Maire délégué Les Clouzeaux
1^{er} Adjoint

A AUBIGNY-LES CLOUZEUX,
Le 30/05/16
Le lotisseur



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	4
2.4. Desserte par les réseaux	4
Ordures ménagères	4
2.5. Forme et caractéristique des lots	5
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5
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	6
2.9. Emprise au sol	6
2.10. Hauteur maximale des constructions	6
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	7
2.12. Stationnement des véhicules	8
2.13. Espaces libres et plantations	8
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	9
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	9
3.1. Syndicat des acquéreurs	9
3.2. Taxes	9
3.3. Adhésion aux présentes	9
3.4. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	9
3.5. Obligation du permis de construire	10



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 Tinouze – Tranche 2" situé au lieu-dit « La Poiraudière » sur la commune d'AUBIGNY- LES CLOUZEUX 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 Plan Local d'urbanisme (PLU) et toutes ses modifications futures approuvées avant le dépôt de demande de permis de construire.

La responsabilité du lotisseur ne pourra être engagée en raison des dispositions de ce PLU ou des modifications qui pourraient être apportées à ce dernier, quelle que soit leur date.

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 1AUh1 à 1AUh14 de ce document, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions portées à l'article 1AUh1 du PLU ;
- Les constructions provisoires ou de caractère précaire, réalisées en matériaux disparates ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement ;
- Les clapiers, les chenils et les poulaillers ;
- Les dépôts prévus à l'article R442-2 du Code de l'urbanisme ;
- La publicité autre que celle relative à la vente et à l'aménagement des terrains.

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 comprenant :

- de l'habitat individuel diffus ;
- de l'habitat individuel groupé, type maisons de ville ;
- des logements sociaux.

L'exercice d'une activité professionnelle à domicile compatible avec une zone d'habitat pourra toutefois être autorisé à condition que :

- cette activité soit compatible avec la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue du quartier ; et ainsi éviter la pollution sonore.
- la superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction, qui doit rester l'habitation ;
- la superficie de celle-ci n'excède pas 80 m² de surface de plancher ;



- le volume contenant le local professionnel fasse corps avec la construction principale ;
- la superficie nécessaire au stationnement lié à cette activité soit prévue sur la parcelle.
- le type d'activité soit validé par l'aménageur et la mairie avant dépôt du permis en précisant l'amplitude horaire de l'activité et ce jusqu'à la rétrocession des parties communes. Passée cette date, seule la mairie pourra décider.

La construction de plusieurs logements sur une même parcelle est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des règles de construction du présent règlement et en particulier les enveloppes constructibles portées au plan de composition.

2.3. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la rue Robert Schuman et des voies internes du lotissement « Le Hameau de la Tinouze ».

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), celui-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie et ce, après accord du lotisseur.

Tous les lots auront accès à des voies internes construites 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 le lotisseur.

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur 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 :

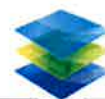
- qu'après accord du lotisseur tant qu'il restera propriétaire de parcelles du lotissement ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'après accord de la Commune d'AUBIGNY-LES CLOUZEUX lorsque celle-ci aura pris en charge les voies et espaces communs de cette opération ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Les acquéreurs devront éventuellement supporter les servitudes pour coffrets type fausse coupure.

Tout autre raccordement que ceux prévus par le lotisseur seront à la charge exclusive des demandeurs.

Ordures ménagères

Sauf dispositions contraires de la commune ou de LA ROCHE AGGLOMERATION, le ramassage des ordures ménagères et autres sacs contenant les matériaux de tri-sélectif sera assuré en porte à porte.



2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 32 à 65 ainsi que les îlots F et G sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement, étant précisé que :
- l'îlot F est destiné à la construction de 3 logements sociaux en location ou accession à la propriété et pourra être subdivisé en 3 lots maximum.
 - l'îlot G est destiné à la construction de 2 logements sociaux en location ou accession à la propriété et pourra être subdivisé en 2 lots maximum.
 - En fonction de la demande, 3 lots à définir, pourront recevoir 2 logements chacun.
- Les lots V2, EV5, EV6 et EV7 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie et espaces verts). Ils pourront recevoir suivant les besoins des ouvrages et installations d'intérêt collectif liés aux travaux de raccordement des constructions (poste EDF, refoulement EU, etc...).

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction pourra être autorisée par le lotisseur suivant la demande, et dans ce cas abstraction sera faite de la limite séparative entre ces lots.

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

Le projet d'aménagement s'inscrit dans le cadre d'une opération d'ensemble cohérente (lotissement Le Hameau de la Tinouze). L'implantation des façades de constructions peuvent être autorisées dans une bande de 0 à 3 m par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, cette implantation devra respecter les zones non constructibles portées au plan de composition et un retrait minimum de 5,00 m devra être observé au droit de l'entrée du garage.

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ◆ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

Conformément à l'article 1AUh7 du PLU, les constructions pourront être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en limite séparative d'un seul côté ;
- soit en retrait par rapport aux deux limites.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, un recul minimal de 1,00 m doit être respecté.

Outre les dispositions portées à l'article 1AUh.7 du PLU, les constructions devront respecter, suivant les lots, les zones non constructibles portées au plan de composition.

Les piscines de toutes natures devront respecter une marge de 3,00 m des limites séparatives.



♦ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies**

Conformément à l'article 1AUh7 du PLU, les constructions pourront être édifiées :

- soit sur la limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 1 m de cette limite.

Outre les dispositions portées à l'article 1AUh.7 du PLU, les constructions devront respecter, suivant les lots, les zones non constructibles portées au plan de composition.

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 :

- dans l'enveloppe constructible définie au plan de composition :
 - un bâtiment à usage principal d'habitation ;
 - une construction à usage d'annexe sous réserve que celle-ci soit intégrée ou reliée par un élément architectural au bâtiment principal (pergola, auvent, porches...).
- dans cette enveloppe et en débordement sur les zones non constructibles fixées :
 - la construction d'un abri de jardin en bois d'une surface n'excédant pas 12 m² ;
 - la réalisation d'une piscine étant précisée que si celle-ci est couverte, elle devra faire corps avec le bâtiment principal et respecter l'enveloppe constructible définie.

NB : Aucune règle particulière n'est prescrite pour les îlots groupés.

2.9. Emprise au sol

Les surfaces imperméabilisées (espace dévolu au stationnement, terrasses extérieures non couvertes, cheminements dallés ou enrobés,...) ne devront pas excéder en dehors des emprises bâties et piscines éventuelles, 30 % de la surface de la parcelle.

Cette exigence ne s'appliquera pas aux îlots F et G.

2.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUh10 du PLU.

- **Niveau des constructions**

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation des constructions au terrain naturel.

Les bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU/EP. Toutefois, suivant la



topographie des lieux, des implantations différentes nécessitant la mise en place possible d'une pompe de relevage ou de refoulement individuel à ces réseaux seront autorisées pour une meilleure adaptation au sol. La mise en place de ces dispositifs sera à la charge des acquéreurs.

2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

→ Expression architecturale

La dominante architecturale devra rester autant que possible parallèle ou perpendiculaire aux limites du terrain.

Une grande liberté est laissée quant au traitement architectural des bâtiments et aux choix des matériaux. Une harmonie sera exigée dans l'utilisation et la juxtaposition de ceux-ci. Ainsi les locaux annexes, garages, abri de jardin ou autres volumes se détachant du bâtiment principal pourront être traités avec un matériau différent de celui de l'habitation.

Seront autorisés pour l'ensemble des constructions :

- les enduits à la chaux lourde et sable ou peintures de teinte similaire ;
- le béton de décoffrage naturel ou teinté dans la masse ;
- le bardage en bois naturel ou artificiel ;
- les murs en pans de bois réalisés avec des pièces de bois massives ;
- les bardages métalliques, en acier laqué, en aluminium, en zinc ou cuivre sous réserve qu'ils s'intègrent parfaitement à l'architecture.

Toutefois, pour tenir compte de l'évolution des constructions en terme d'architecture contemporaine, d'habitat bio-climatique et d'énergies renouvelables, l'utilisation de matériaux de formes et d'aspects différents pourra être autorisée en fonction des projets présentés sous réserve d'accord préalable de VENDEE AMENAGEMENT.

L'utilisation d'énergies renouvelables est recommandée. Les dispositifs et équipements liés à ces énergies et ceux permettant la préservation de l'environnement devront être intégrés à l'architecture ou au projet paysager.

Les toitures-terrasses et terrasses végétalisées seront autorisées.

Les capteurs solaires, les panneaux photovoltaïques, les éoliennes ou tout dispositif du génie climatique répondant à des contraintes environnementales devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et ne devront pas constituer de gênes pour les voisins.

→ Eléments d'accompagnement

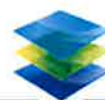
Les volets pourront être :

- roulants avec les coffres dissimulés à l'intérieur du bâtiment ;
- coulissants ;
- ouvrants ;

Les pergolas et pare-soleil horizontaux seront constitués de structures légères en bois ou métal et seront autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la composition du bâtiment.

Ces structures peuvent être support à une végétation grimpante, des toiles tendues, des clins de bois, de métal ou de verre.

Dans le respect des dispositions portées au plan du terrain, un préau intégré à l'architecture de l'habitation sera autorisé à l'alignement de la voie publique. Celui-ci pourra être utilisé comme aire de stationnement privatif non clos.



Tout dossier de permis de construire ou de déclaration préalable devra mentionner les matériaux et couleurs utilisés.

→ Traitement des limites de lot

Toute demande de construction de clôture à l'alignement sera déposée obligatoirement en même temps que le permis de construire du bâtiment principal et devra se conformer aux prescriptions de l'architecte paysagiste de l'opération.

Le carnet de recommandations paysagères présent dans le cahier des charges de cession de terrain annexé au présent règlement définit les différents types de clôtures pouvant être réalisées.

2.12. Stationnement des véhicules

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

- d'un garage incorporé ou non à l'habitation ou d'une aire de stationnement à l'intérieur de la parcelle ;
- Pour tous les lots, sauf les lots 34 et 59, un emplacement privatif de 5,70 m de largeur x 6,00 m de profondeur minimum non clos, non couvert et ouvert sur la voie publique. Celui-ci sera soit simple, soit jumelée avec une autre enclave suivant disposition du plan de composition.
- Pour les lots 34 et 59, un emplacement privatif non clos, non couvert et ouvert sur la voie publique d'une superficie minimum de 30 m².

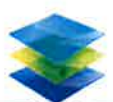
Pour les îlots groupés, il sera demandé au moins une place de stationnement par logement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autre que celles à usage d'habitation devra être assuré en dehors des espaces communs.

2.13. Espaces libres et plantations

Les acquéreurs auront soin de maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes et de choisir des arbres et arbustes correspondant au caractère du secteur. Celles-ci devront toutefois être disposées de manière à ne pas porter préjudice à l'ensoleillement des façades de la construction.

Le carnet de recommandations paysagères présent dans le cahier des charges de cession de terrain annexé au présent règlement définit les prescriptions pour l'aménagement paysager des lots y compris la palette végétale préconisée.



2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une surface de plancher totale de 9 250 m², répartie comme suit :

‡ Lots individuels (34 lots)	:	250 m ² / lot
‡ Ilot F (3 logements maximum)	:	450 m ²
‡ Ilot G (2 logements maximum)	:	300 m ²

3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Syndicat des acquéreurs

Les voies, les espaces verts et les réseaux du lotissement sont destinés à être incorporés au domaine public communal.

Le lotisseur s'engageant, conformément aux articles R442.7 et R442.8 du code de l'urbanisme, à transférer la totalité de ces équipements communs, une fois les travaux achevés dans le domaine public communal, il est prévu la création d'une Association Syndicale des Acquéreurs en attendant l'approbation des conventions de transfert des voies et équipements publics à la commune et à La Roche sur Yon Agglomération.

En attendant le classement dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celles-ci et les réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à leur prise en charge par la commune d'AUBIGNY-LES CLOUZEUX.

Ces équipements feront l'objet d'une cession gratuite à la Commune. Cette cession pourra être faite de façon globale ou par parties.

3.2. Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune d'AUBIGNY-LES CLOUZEUX à la date de dépôt du permis de construire.

3.3. 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 le lotisseur pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

3.4. 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.

3.5. 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 d'AUBIGNY-LES CLOUZEUX tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

