

COPIE

Commune de CHAMP SAINT PERE

**Lotissement communal à usage principal
d'habitation
"Les Jardins d'Hoiré"**

PA10 - REGLEMENT

le 20/03/2008


114, rue du Maréchal Joffre
85000 LA ROCHE S/YON
Tél. 02 51 40 40 40 - Fax : 02 51 05 55 97
Siret 484 620 927 00018

A LE CHAMP SAINT PERE, le
Le Lotisseur,

MAITRE D'OUVRAGE



144, Rue Maréchal Joffre
85000 - LA ROCHE SUR YON
Tél. : 02.51.40.40.40
Fax : 02.51.05.55.97



27, route de La Roche
85800 - ST GILLES CROIX DE
VIE
Tél. : 02.51.26.91.91

CONCEPTION - MAITRISE D'OEUVRE



Cabinet Christophe SUSSET
28 rue Jacques-Yves Cousteau
85006 LA ROCHE S/YON cedex
Tél : 02.51.57.27.30 - Fax : 02.51.49.05.43
E-mail : csouset@cabinet-susset.fr

*Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du*

23 JUN 2008



Le Maire,

DOSSIER	L07.294/71484
DATE	Mars 2008

2.9 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 ;
- d'un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique.

2.10 - 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.

2.11 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une superficie hors œuvre nette (SHON) constructible de 7800 m² répartie comme suit :

Lots 47 à 72 : 300 m² par lot

3 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1 – SERVITUDES DIVERSES

Les acquéreurs du lot 47 sont informés que leur lot est grevé d'une servitude de surplomb d'une ligne EDF.

3.2- SYNDICAT DES ACQUEREURS

Bien que les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement soient destinés à être incorporés au domaine public communal, une association syndicale des copropriétaires sera constituée dans l'année d'attribution du premier lot.

Le lotisseur 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 dans le domaine public, le sol de la voie demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien des voies, des espaces communs, des réseaux incombera au lotisseur jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale des propriétaires. Le classement dans le domaine public ne pouvant intervenir qu'après l'obtention du certificat de conformité.

3.3 - ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

3.4 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DE REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

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 L 442.10 du code de l'urbanisme).

Conformément à l'article L 442.9 du Code de l'urbanisme et sauf opposition de la majorité des co-lotis, 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 de l'autorisation de lotir.

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 de CHAMP SAINT PERE tant pour la construction principale et la construction d'annexes que pour les clôtures.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqué au plan masse n'a qu'un caractère préférentiel. Toutefois, en cas de modification, celui-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie.

Les accès automobiles privatifs seront interdits aux endroits figurés au plan masse, ainsi qu'à partir des espaces verts du lotissement.

2.3 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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, PTT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord du lotisseur ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

NB : Les prestations du lotisseur et les obligations de l'acquéreur sont définies dans un cahier des charges purement contractuel de droit privé imposé à tous les propriétaires de lot du lotissement.

2.4 - FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS

- Les lots numérotés 47 à 72 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.1 du présent règlement ;
- Les lots V5, V6, EV5, EV6, EV7, EV8, EV9 et EV10 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts).

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction sera soumise à acceptation préalable du maire. Dans le cas d'autorisation, abstraction sera faite de la limite séparative entre ces lots.

2.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les zones non constructibles figurant au plan de composition et un retrait de 5,00 m minimum au droit de l'entrée du garage devra être observé.

2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

D'une manière générale, deux volumes de constructions seront autorisés sur chaque lot :

- l'un à usage principal d'habitation ;
- l'autre à usage d'annexe.

S.U.A. / ADS
06 MAI 2008
ARRIVÉE

Les annexes seront reliées ou accolées à l'habitation.

2.7 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En cas d'implantation en limite de propriété, un seul niveau sera autorisé dans la bande de 3,00 m à partir de cette limite.

2.8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- CLOTURES

RAPPEL : Les clôtures ne sont pas obligatoires.

→ En façade de lots et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction

Les clôtures ne pourront excéder 1,00 m de hauteur et seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m bordé ou non d'une haie libre. Il sera enduit et peint de couleur identique à celle de la façade de l'habitation ou en pierres ;
- soit d'une simple haie doublée ou non d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,00 m pouvant comporter en pied, un muret de 0,20 m de hauteur enduit de la même manière que la construction principale.

Les clôtures seront réalisées selon la pente de la voirie.

→ En limite séparative au-delà de la façade de la construction et en fond de lots

Les clôtures ne pourront excéder 2,00 m de hauteur et seront constituées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé ou non d'une haie libre pouvant comporter en pied un muret de 0,20 m de hauteur. Des clôtures en panneaux bois traités d'une hauteur maximale de 1,80 m seront également autorisés ponctuellement sous réserve qu'elles s'intègrent parfaitement au projet paysager (8,00 m maximum en continu).

Eventuellement, des murs bahut peuvent se composer avec l'architecture de la construction pour en prolonger les pignons sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 2,00 m sur une longueur de 4,00 m maximum et qu'ils soient traités extérieurement sur les deux faces avec le même enduit que la construction principale ou réalisés en pierres.

- NIVEAU DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sur buttes rapportées sont interdites. Les remblais ne devront pas dépasser une hauteur de 0,50 m par rapport au sol naturel ou à la voirie au droit du lot.

I - 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 "Les Jardins d'Hoiré" situé voie communale n° 5 - commune de CHAMP SAINT PERE tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

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), approuvé le 11 Mars 2004 conformément à l'extrait joint en annexe.

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 AU1 à AU14 de ce document, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 si la surface nécessaire à cette activité n'excède pas 100 m² utiles, que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines et que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle.

2.2 - ACCES ET VOIRIE

La desserte automobile s'effectuera à partir :

- de la voie communale n° 5 ;
- du lotissement "les Plantes d'Hoiré"

Tous les lots auront accès aux voies intérieures construites dans le cadre de la viabilité de cette opération.

Commune de CHAMP SAINT PERE

**Lotissement communal à usage principal
d'habitation
"Les Jardins d'Hoiré"**

PA10 - REGLEMENT

A LE CHAMP SAINT PERE, le
Le Lotisseur,

MAITRE D'OUVRAGE



144, Rue Maréchal Joffre
85000 - LA ROCHE SUR YON
Tél. : 02.51.40.40.40
Fax : 02.51.05.55.97



27, route de La Roche
85800 - ST GILLES CROIX DE
VIE
Tél. : 02.51.26.91.91

CONCEPTION - MAITRISE D'OEUVRE



Cabinet Christophe SUSSET
26 rue Jacques-Yves Cousteau
85038 LA ROCHE S/YON cedex
Tél : 02.51.37.27.30 - Fax : 02.51.48.05.43
E-mail : accueil@cabinet-susset.fr

DOSSIER	L07.294/71484
DATE	Mars 2008

I - 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 "Les Jardins d'Hoiré" situé voie communale n° 5 - commune de CHAMP SAINT PERE tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

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), approuvé le 11 Mars 2004 conformément à l'extrait joint en annexe.

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 AU1 à AU14 de ce document, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 si la surface nécessaire à cette activité n'excède pas 100 m² utiles, que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines et que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle.

2.2 - ACCES ET VOIRIE

La desserte automobile s'effectuera à partir :

- de la voie communale n° 5 ;
- du lotissement "les Plantes d'Hoiré"

Tous les lots auront accès aux voies intérieures construites dans le cadre de la viabilité de cette opération.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqué au plan masse n'a qu'un caractère préférentiel. Toutefois, en cas de modification, celui-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie.

Les accès automobiles privatifs seront interdits aux endroits figurés au plan masse, ainsi qu'à partir des espaces verts du lotissement.

2.3 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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, PTT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord du lotisseur ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

NB : Les prestations du lotisseur et les obligations de l'acquéreur sont définies dans un cahier des charges purement contractuel de droit privé imposé à tous les propriétaires de lot du lotissement.

2.4 - FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS

- Les lots numérotés 47 à 72 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.1 du présent règlement ;
- Les lots V5, V6, EV5, EV6, EV7, EV8, EV9 et EV10 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts).

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction sera soumise à acceptation préalable du maire. Dans le cas d'autorisation, abstraction sera faite de la limite séparative entre ces lots.

2.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les zones non constructibles figurant au plan de composition et un retrait de 5,00 m minimum au droit de l'entrée du garage devra être observé.

2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

D'une manière générale, deux volumes de constructions seront autorisés sur chaque lot :

- l'un à usage principal d'habitation ;
- l'autre à usage d'annexe.

Les annexes seront reliées ou accolées à l'habitation.

2.7 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En cas d'implantation en limite de propriété, un seul niveau sera autorisé dans la bande de 3,00 m à partir de cette limite.

2.8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

• CLOTURES

RAPPEL : Les clôtures ne sont pas obligatoires.

→ En façade de lots et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction

Les clôtures ne pourront excéder 1,00 m de hauteur et seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m bordé ou non d'une haie libre. Il sera enduit et peint de couleur identique à celle de la façade de l'habitation ou en pierres ;
- soit d'une simple haie doublée ou non d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,00 m pouvant comporter en pied, un muret de 0,20 m de hauteur enduit de la même manière que la construction principale.

Les clôtures seront réalisées selon la pente de la voirie.

→ En limite séparative au-delà de la façade de la construction et en fond de lots

Les clôtures ne pourront excéder 2,00 m de hauteur et seront constituées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé ou non d'une haie libre pouvant comporter en pied un muret de 0,20 m de hauteur. Des clôtures en panneaux bois traités d'une hauteur maximale de 1,80 m seront également autorisés ponctuellement sous réserve qu'elles s'intègrent parfaitement au projet paysager (8,00 m maximum en continu).

Eventuellement, des murs bahut peuvent se composer avec l'architecture de la construction pour en prolonger les pignons sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 2,00 m sur une longueur de 4,00 m maximum et qu'ils soient traités extérieurement sur les deux faces avec le même enduit que la construction principale ou réalisés en pierres.

• NIVEAU DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sur buttes rapportées sont interdites. Les remblais ne devront pas dépasser une hauteur de 0,50 m par rapport au sol naturel ou à la voirie au droit du lot.

2.9 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 ;
- d'un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique.

2.10 - 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.

2.11 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une superficie hors œuvre nette (SHON) constructible de 7800 m² répartie comme suit :

Lots 47 à 72 : 300 m² par lot

3 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1 – SERVITUDES DIVERSES

Les acquéreurs du lot 47 sont informés que leur lot est grevé d'une servitude de surplomb d'une ligne EDF.

3.2- SYNDICAT DES ACQUEREURS

Bien que les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement soient destinés à être incorporés au domaine public communal, une association syndicale des copropriétaires sera constituée dans l'année d'attribution du premier lot.

Le lotisseur 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 dans le domaine public, le sol de la voie demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien des voies, des espaces communs, des réseaux incombera au lotisseur jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale des propriétaires. Le classement dans le domaine public ne pouvant intervenir qu'après l'obtention du certificat de conformité.

3.3 - ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

3.4 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DE REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

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 L 442.10 du code de l'urbanisme).

Conformément à l'article L 442.9 du Code de l'urbanisme et sauf opposition de la majorité des co-lotis, 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 de l'autorisation de lotir.

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 de CHAMP SAINT PERE tant pour la construction principale et la construction d'annexes que pour les clôtures.