



Commune du POIRE SUR VELLUIRE

**LOTISSEMENT
« LE CORMIER »**

REGLEMENT

SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

08 JAN. 2009

COURRIER ARRIVÉ

annule et remplace le règlement approuvé le 22.05.2007

Dossier n° 12433	Dressé en DEC 2006
Modifié le :	14.10.2008

Déposé le :	
Lotissement n°	LT 8517706F0002

Cadre réservé à l'administration

Approuvé le :



SCP SIAUDEAU BOURGOIN
GÉOMÈTRES-EXPERTS FONCIERS
DESS URBANISME

85400 LUCON

Tél : 02 51 56 11 74
Fax : 02 51 27 98.37

EMAIL : lucon@geomtres-lucon.com

REGLEMENT



1.1 OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs. Il fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans le périmètre du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement, situé sur la commune du **POIRE SUR VELLUIRE**, et cadastré section **ZW 48-45**, tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques du présent dossier. La superficie de la propriété lotie est de **38 348 m²**

1.2 CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus des droits des tiers et règles générales applicables sur les territoires de la commune, à savoir le Plan d'Occupation des Sols (zone NA).

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans le périmètre du lotissement.

Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

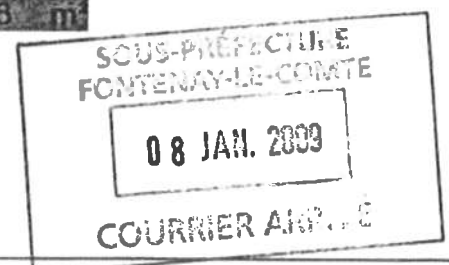
1.3 DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la façon suivante :

Espaces communs (CP)	297	m ²	(CP1, CP2, CP3)
⇒ Espaces communs (voirie)	6 693	m ²	(V1, V2, V3)
⇒ Espaces communs (espaces verts)	8 999	m ²	(EV1 à EV2)
⇒ Terrains privatifs (lots 1 à ■)	27 359	m ²	

38 348 m²

Le lotissement sera réalisé en 1 tranche.



MODE D'UTILISATION ET OCCUPATION DES SOLS

2.1 TYPES D'OCCUPATION DES SOLS AUTORISES

Les constructions autorisées seront à usage d'habitation et ne devront comporter qu'un seul logement par lot (excepté pour les lots 8.9.10.11.26.27.29) qui pourront supporter 2 logements. Dans ce cas, l'acquéreur se chargera de réaliser ses branchements supplémentaires.

L'exercice d'une profession libérale pourra être autorisée.

Les constructions annexes (garages, ateliers, buanderies, etc....) détachées du bâtiment principal sont autorisées à la condition que leur implantation soit derrière la masse principale de construction.

2.2 TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Il est interdit d'édifier et d'exploiter sur le lotissement des fabriques, des entrepôts classés ou non, parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que des points de distribution de carburant, stations-service et ateliers-garage.

Il est également interdit d'édifier des ateliers ou d'exploiter des industries ou commerces qui, par leur présence, leurs odeurs, leurs émanations, leurs bruits, etc. ... seraient de nature à nuire aux voisins.

Sont interdites les constructions provisoires ou de caractère précaire, ainsi que des dépôts (ferrailles, bois, etc....).

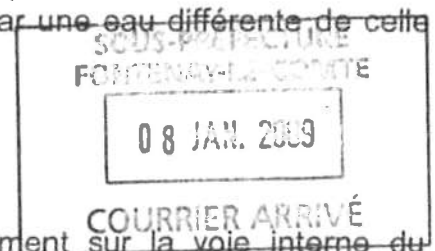
Est de même interdit sur l'ensemble du lotissement, l'établissement de camping ou de village de toile, le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation, les garages collectifs de caravanes, l'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

L'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux est interdit, sauf en cas de réalisation de piscine.

Il est interdit à tout acquéreur, que son réseau personnel faisant suite à son branchement soit alimenté directement, soit indirectement par une eau différente de celle du service public.

2.3 ACCES ET VOIRIE

L'accès pour l'ensemble des lots se fera exclusivement sur la voie interne du lotissement (V1, V2, V3) tout en respectant les prescriptions figurées sur le plan de composition (à savoir accès imposés ou interdits).



Seuils : chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils à l'alignement de la voie à un niveau supérieur de 5 cm au-dessus du niveau du bord de la chaussée située en face.

2.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux suivants :

1) l'eau potable

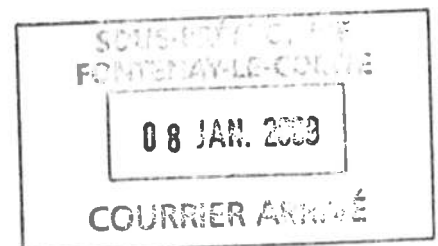
Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable, jusqu'en limite de propriété de chaque lot. Les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder. La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

2) l'assainissement eaux usées

Le lotisseur prendra en charge la réalisation d'un réseau d'assainissement Ø 200 suivant le tracé porté au plan annexé au programme des travaux, la commune prendra en charge l'extension à réaliser sur la RD 68.

Les antennes de branchement seront réalisées par le lotisseur.

Un dossier de demande de branchement sera déposé en mairie par le futur acquéreur.



3) l'assainissement eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de la voirie seront évacuées par un réseau à construire ayant pour exutoire un bassin d'orage. Des antennes de branchement seront réalisées pour chaque lot.

4) l'électricité

Des coffrets de branchement, de type S 22 ou similaires, seront installés en limite de voirie par le lotisseur. Les acquéreurs devront réaliser le raccordement du coffret au disjoncteur.

5) le téléphone

Un regard de raccordement sera implanté sur le domaine privé. Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications de LA ROCHE SUR YON, par les acquéreurs des lots.

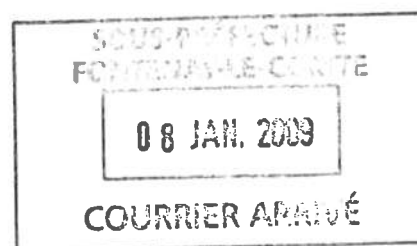
6) éclairage public

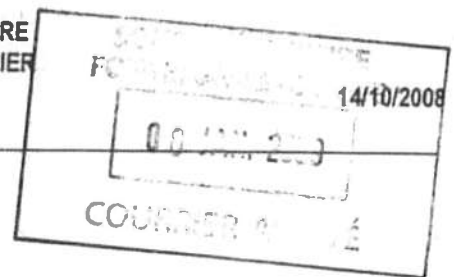
Des candélabres seront positionnés suivant les prescriptions du SYDEV, conformément au plan des travaux.

Toute modification des équipements, mis en place par le lotisseur, dans le cadre du programme des travaux (coffrets EDF et PTT, candélabres, etc....) sollicitée par un acquéreur ne pourra être réalisée sur son terrain ou sur le terrain commun ou public qu'après accord du lotisseur, que par les entrepreneurs désignés par lui, et qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

Les nouveaux bénéficiaires participeront dès leur raccordement aux frais d'entretien des réseaux et aux taxes diverses.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des demandes réglementaires auprès des administrations concernées pour son raccordement à chaque réseau.





2.5 FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS

Les lots numérotés 1 à 34 sont destinés à recevoir des constructions prévues à l'article 2.1. du présent règlement.

Les lots EV1, EV2 sont destinés à l'aménagement d'un espace vert et recevront un équipement de type bassin d'orage. Dans le lot EV1 un terrain d'environ 25 m² est mis à disposition pour l'installation d'un poste de transformation.

Les lots V1 et V2 et V3 sont destinés à l'aménagement d'une voirie et de ses équipements (poste transformateur y compris)

Les lots CP1, CP2 et CP3 sont destinés à l'aménagement d'une sente piétonne.

Chaque lot étant desservi par un coffret eau et un coffret électricité, si l'acquéreur de deux ou plusieurs lots souhaite garder seulement un coffret eau et un coffret électricité, les frais d'enlèvement seront à sa charge.

2.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ALIGNEMENTS

Les constructions seront édifiées en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement et ce, uniquement par rapport à la voie d'accès pour les lots d'angle. Le recul de 6 m est impératif devant l'entrée du garage et ceci sur une largeur minimale de 3m. Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 15 m de l'axe de la RD 65.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

2.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout en respectant les zones non ædificandi figurées hachurées sur le plan de composition, les constructions devront être édifiées soit en limite séparative, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir en être inférieure à 3 mètres.

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

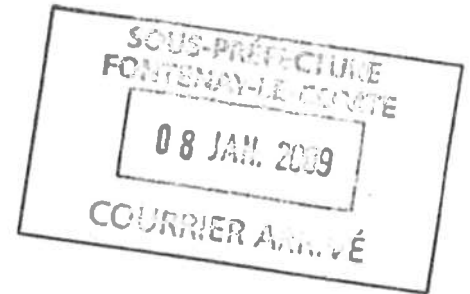
Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)

2.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Une distance au moins égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions situées sur une même propriété.

2.9 EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.



2.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est de 6 m et le nombre d'étages est limité à R + 1.

Au dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Pour les bâtiments annexes tels que garage, atelier, buanderie, etc...., la hauteur maximale absolue est de 4 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3 m au droit des limites.

2.11 CARACTERISTIQUES ET ASPECTS DES FUTURES CONSTRUCTIONS

Les futures constructions feront référence soit à l'architecture contemporaine, soit à l'architecture traditionnelle.

Les règles générales sont celles définies au Plan d'Occupation des Sols, article NA 11.

Pour une création architecturale contemporaine ou traditionnelle, les élévations seront en maçonnerie enduite.

1) autres dispositions générales

Les pastiches d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Dans tous les cas, les acquéreurs devront adapter leur construction à tous les réseaux desservant leur parcelle.

Les enduits seront choisis dans un ton pierre, avec finition grattée ou brossée, ils s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que les fausses briques, les faux pans de bois, etc..., ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

2) les couvertures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront toutefois être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays, de teinte rouge ou mélangées.

Les tuiles brunes sont prohibées.

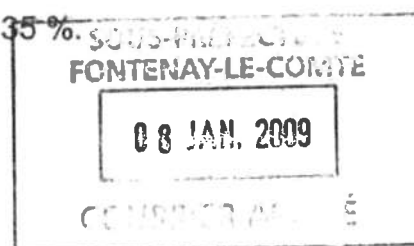
La pente des toits sera comprise entre 25 et 35 %.

3) les sous-sols

Ils sont interdits

4) percements

Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.



5) les clôtures

Les clôtures seront minérales ou végétales ; elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Les clôtures seront obligatoirement végétales en façade sur la RD 65 et le long des espaces verts. Elles seront minérales en façade sur la voie et en limite séparative jusqu'aux marges de recul des constructions ; elles pourront être soit minérales soit végétales en limite séparative.

a) les clôtures minérales : elles seront réalisées en maçonnerie, soit de pierres de pays apparentes, soit enduites. Les enduits seront de couleur identique à la construction. La hauteur des clôtures minérales est d'1.20 m en façade sur voie et 1.80m en limite séparative. Elles devront obligatoirement intégrer les coffrets S22.

b) les clôtures végétales : l'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété par un grillage vert plastifié, avec cette obligation, dans ce cas d'y apposer un soubassement n'excédant pas 40 cm de hauteur sur une hauteur totale d'1m80, en limite séparative.

2.12 STATIONNEMENT

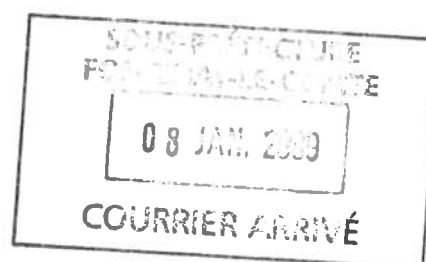
Les acquéreurs devront prévoir à l'intérieur de leur lot, les stationnements nécessaires à leur activité, de sorte à ne pas nuire à la circulation du lotissement.

2.13 PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

Pour tout projet, il devra être prévu la plantation d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain, la surface des constructions étant déduite.

Le feu bactérien occasionnant le dépérissement de certains végétaux, la plantation des espèces sensibles est interdite. La liste de celles-ci est continuellement mise à jour. Il conviendra à chaque acquéreur de se renseigner auprès du service des végétaux de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.

Chaque propriétaire devra entretenir son lot et procéder, en temps voulu, aux élagages des arbres et des haies. En ce qui concerne ces dernières, l'élagage devra être fait du côté donnant sur la voie publique et sur l'espace vert.



2.15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

2.16 SYNDICAT DES ACQUEREURS

~~néant, le lotisseur étant une collectivité~~



2.17 ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Aucune modification ne pourra être apportée tant au règlement qu'au plan de masse sans avoir au préalable reçu l'accord des propriétaires, tel que défini par les dispositions de l'article L 315.3 du Code de l'Urbanisme. Toute demande ainsi formulée devra, en plus, recevoir l'approbation des autorités compétentes.

2.18 OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toute construction, de quelque nature et de quelque importance que ce soit, ne pourra être édifiée que si le propriétaire a soit obtenu le permis de construire, soit déposé la déclaration de travaux exigée par les textes en vigueur.

2.19 TAXES

La taxe départementale des espaces naturels sensibles, la taxe départementale C.A.U.E. seront payées individuellement par les acquéreurs de lots. ~~Le montant de ces taxes sera communiqué par la commune.~~

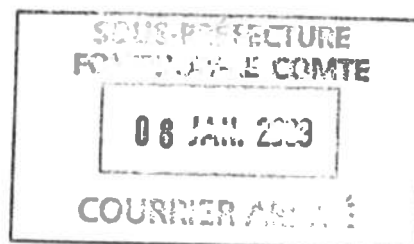
2.20 SERVITUDES DIVERSES

Chaque acquéreur devra souffrir l'apposition dans l'intérêt général sur sa clôture de plaques ou panneaux de signalisation. Il ne peut davantage s'opposer à l'installation de candélabres, bornes ou à des aménagements d'intérêt général le long de sa clôture, ou devant sa parcelle. Il ne peut également s'opposer à toute extension du lotissement, raccordement de réseaux et utilisation des voies dans le cadre de l'aménagement des parcelles voisines. Il ne peut davantage s'opposer à l'installation de bornes, coffrets fausse coupure EDF en limite sur le domaine privé.

Les arbres des espaces communs ou publics, plantés à distance non réglementaire, devront rester en l'état. Les acquéreurs des lots ne pourront pas demander leur arrachage ou leur destruction.

Les lots 1 à 3, 14 à 18, 21 à 28 sont frappés d'une zone non aedificandi figurée hachurée sur le plan de composition afin de maintenir les haies existantes ou plantées par le lotisseur.

Le lot 9 est grevé d'une servitude de passage de canalisation EP accompagné d'une zone non aedificandi figuré hachurée sur le plan de composition.



Modification du règlement du lotissement LE CORMIER

2.1 TYPES D'OCCUPATION DES SOLS AUTORISES

Les constructions de maisons en bois au lotissement le Cormier sont autorisées (délibération du 21 mai 2013).

Les couleurs autorisées seront les mêmes que celles autorisées pour les enduits.
