  
**ATLANTIC III D**  
38 Rue Georges Clemenceau  
85400 LUÇON  
tél : 02 28 14 27 76  
519 464 747 RCS La Roche sur Yon

**PA 10**

**SUE / ADS**

**27 OCT. 2010**

**ARRIVEE**

Département de La Vendée

Commune de La Bretonniere

**ZONE D HABITATIONS**  
**La Closerie de Bellevue**

## **REGLEMENT DU PERMIS D AMENAGER**

Vu pour être Annexé  
à mon arrêté du **6 NOV. 2010**  
Le Maire



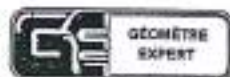
  
Hubert MARTINEAU

Dossier n° 13120	Dressé en juillet 2010
Modifié le :	

Déposé le :
Lotissement n° .....

Cadre réservé à l'administration

Approuvé le : .....



**SCP SIAUDEAU BOURGOIN**  
GÉOMÈTRES-EXPERTS FONCIERS  
DESS URBANISME  
85400 LUÇON

# REGLEMENT

-----

## ARTICLE 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 de LA BRETONNIERE LA CLAYE , et cadastré section ZC 103p que le périmètre en est défini sur les documents graphiques du présent dossier. La superficie de la propriété lotie est de 19002 m<sup>2</sup>, après bornage contradictoire avec les voisins.

## ARTICLE 2 CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus des droits des tiers et règles générales applicables sur le territoire de la commune de la Bretonniere, à savoir : les articles 1 à 14 du Plan Local d'Urbanisme zone 1AU. 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.

## ARTICLE 3 DIVISION DU TERRAIN

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

- espaces voirie publique	3236 m <sup>2</sup>
- espaces verts	2480 m <sup>2</sup>
- terrains privatifs	<u>13286 m<sup>2</sup></u>
	19002 m <sup>2</sup>

Le lotissement est prévu en une tranche

## **ARTICLE 4 DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

### **4-1 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux suivants :

#### **1) l'eau potable et bouche d'incendie**

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

Une bouche d'incendie sera positionnée sur V1 en fonction des demandes du SDIS

#### **2) l'assainissement eaux usées**

Les acquéreurs devront mettre en place un dispositif autonome conforme à l'étude de filière d'assainissement réalisée par la société SCE jointe en annexe

#### **3) l'assainissement eaux pluviales**

Le lotisseur prendra en charge le réseau principal sous chaussée et tous les dispositifs nécessaires à l'évacuation des eaux de voiries qui seront traitées par des dispositifs d'infiltration et de traitement

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de leurs eaux pluviales t en les stockant et /ou en les infiltrant dans des puisards profonds

Une étude loi sur l'eau a été confiée à un bureau d'étude .Son étude sera déposée auprès des services de la préfecture.

#### **4) l'électricité**

Des coffrets de branchement, de type S 22 ou similaires, seront installés en limite de propriété sur domaine privé, par le lotisseur. Les acquéreurs devront réaliser le raccordement du coffret au disjoncteur en souterrain. Les fausses coupures seront intégrées dans la clôture, en limite de lot.

#### **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. L'acquéreur devra faire son raccordement en sous terrain

#### **6) éclairage public**

Des points lumineux sont prévus tels que les documents graphiques en définissent.

---

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 et des maîtres d'ouvrage et concessionnaires des réseaux, et ce, aux frais exclusifs de l'intéressé.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des demandes réglementaires auprès des services concernés pour la mise en service des réseaux.

#### **4-2 FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS**

Les lots numérotés 2 à 20 sont destinés à recevoir des constructions prévues au PLU

Le lot VI constitue l'ensemble de la voirie du lotissement.

Les lots EV1 à EV6 forment l'ensemble des espaces verts du lotissement

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction sera autorisée, et dans ce cas, abstraction sera faite de la limite séparative entre ces lots et de l'une des zones réservée au traitement des eaux usées.

Chaque lot constructible étant desservi par un branchement d'eau et un branchement d'électricité, si l'acquéreur de deux lots souhaite garder seulement un branchement d'eau et un branchement d'électricité, les frais d'enlèvement seront à sa charge. La réunion de deux lots pourra être autorisée.

#### **4-3 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

La SHON totale est fixée à 6490 m<sup>2</sup> et répartie suivant le tableau ci-joint en dernière page de ce rapport

#### **4-3-1 IMPLANTATION DES BATIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments devront respecter les prescriptions du PLU

#### **4-3-2 STATIONNEMENT**

Il sera de 2 ordres

- sur une partie privative : pour chaque lot, 2 stationnements minimum sont obligatoires dont l'un sera libre d'accès à partir du DP et dimensionné aux normes handicapés (3.20ml de large sur 5ml de long minimum)
- sur la partie commune : quelques stationnements sont proposés dans la voirie et les espaces verts

#### **4-3-3 ASPECTS EXTERIEURS**

##### **Voir Plu**

Les toitures pourront recevoir tous les dispositifs de récupérations d'énergie ( panneaux photovoltaïques , chauffe eaux solaires , éoliennes (sous certaines conditions : Rotors horizontaux incorporés dans l'architecture de la toiture (exemple : souches cheminées))

##### **Clôtures**

**RAPPEL** : Lorsque l'édification de la clôture n'est pas prévue dans le permis de la construction principale, cette autorisation est soumise à autorisation préalable (L 441.1 et R 441.1 ).

**Les clôtures situées en façade de rue (V1, EV2du coté V1, et R1) et en retour jusqu'à l'alignement de la facade**

seront constituées :

- par un mur bahut minéral d'une hauteur de 1,20 ml maximum de teinte identique à la construction principale éventuellement doublé d'une haie vive.Elles devront intégrer les coffrets EDF et boîtes aux lettres qui ne devront pas dépassées sur le domaine public

**Les clôtures en limite séparative(extérieure ou intérieure au lotissement) ET EV6**

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m maximum jusqu'à l'alignement de la façade de la maison principale et jusqu'à 2,00 m de haut au delà de cette limite. Il sera enduit de chaque côté de la même teinte que le bâtiment principal.
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m maximum jusqu'à l'alignement de la façade et au-delà de cette limite, surmonté d'un grillage, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m. Il sera enduit de chaque côté de la même teinte que le bâtiment principal.
- soit par un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 m doublé d'une haie.
- soit par une haie vive.

### **Les clôtures en limite avec la rue de la Gare et sur EV 1 et EV2 du côté rue de Gare**

Elles seront constituées en limite par un mur enduit des deux cotés et de la même couleur que la construction.. La hauteur maximale sera de 1.50m et comptée à partir du terrain naturel du côté lot .Ce muret pourra être doublé d'une haie éventuellement

## **DANS TOUS LES CAS**

L'utilisation de la brande ou de plastique coupe-vent est interdite.

L'utilisation du grillage en usage unique est interdite.

Les clôtures minérales devront obligatoirement intégrer les boîtiers EDF/GDF ainsi que les fausses coupures.

La haie mono spécifique (= essence végétale unique) est interdite

### **4-4 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. Mention de cette remise devra figurer dans l'acte de vente.

Tout acquéreur accepte, sans réclamation, la possibilité pour tout propriétaire ou lotissement voisin d'utiliser les voies et se raccorder aux réseaux du lotissement.

### **4-5 TAXES**

La taxe départementale des espaces naturels sensibles, la taxe départementale C.A.U.E. seront payées individuellement par les acquéreurs des lots.

### **4-6 SERVITUDES DIVERSES**

Avant tout démarrage de travaux, l'acquéreur ou son constructeur, devra empierrer l'entrée de son lot jusqu'à la construction, afin de ne pas salir la voirie mise à sa disposition.

Il peut être placé sur les voies et espaces du lotissement des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits devront souffrir sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages seront à la charge des demandeurs.

Les acquéreurs accepteront toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par le lotisseur sur les espaces communs bordant leur lot. Ils en feront de même pour les arbres et haies existantes.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret électrique équipé de fausse coupure et d'une borne téléphonique. Ces coffrets seront juxtaposés au coffret de branchement électrique privé et intégrés aux murs de clôture. Les lots concernés seront définis après étude du réseau d'alimentation en électricité et téléphone et, mention de cette servitude sera faite sur les plans individuels de lot.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation, la possibilité pour des zones voisines urbanisables d'utiliser les voies de celle-ci, aussi bien pour la pose de réseaux que pour la circulation des véhicules

**Les lots 10 11 12 subiront une servitude de surplomb de la ligne électrique**

**Les puits ou forages destinés à la consommation humaine sont strictement interdits**

#### **4-7 SYNDICAT DES ACQUEREURS**

L'association syndicale des acquéreurs sera constituée suivant l'application de l'article R 442.7 du code de l'urbanisme préalablement à la vente du 1<sup>er</sup> lot. Elle aura la propriété, l'entretien et la gestion de l'espace commun (V1, EV1 à EV6)

L'adhésion à l'association syndicale est obligatoire pour chaque acquéreur de lot dès l'acte de vente

Les acquéreurs pourront à tout moment se brancher sur les canalisations établies par le lotisseur après avoir formulé les demandes aux services compétents et seront responsables de la remise en l'état sans délai de la voie.

L'entretien des voies, des espaces communs et des réseaux incombera au lotisseur jusqu'à la prise en charge par l'association syndicale des propriétaires. Cette prise en charge sera effectuée obligatoirement par la dite association dès l'obtention du certificat de conformité. Le transfert de propriété des espaces communs du lotissement à l'association se fera aux frais de l'association

Le syndicat est chargé et est responsable du bon entretien de la voirie ainsi que de tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement et au bon état des réseaux, jusqu'à la rétrocession éventuelle à la commune des espaces communs

#### **4-8 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).

#### **4-9 OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration suivant la réglementation en vigueur en Mairie de la BRETONNIERE tant pour la construction principale et la construction annexe que pour les clôtures.

# Lotissement La Bretonniere

## LA CLOSERIE DE BELLEVUE 1

LOTS	SURFACE			SHON
2	803			400
3	793			390
4	770			380
5	745			370
6	760			330
7	700			350
8	744			370
9	875			430
10	491			290
11	497			290
12	502			250
13	509			250
14	464			230
15	624			310
16	720			360
17	740			370
18	722			360
19	773			380
20	746			370
R1	117			
R2	191			
V1		3236		
EV1			468	
EV2			463	
EV3			396	
EV4			396	
EV5			132	
EV6			625	
TOTAL	13286	3236	2480	6480
<b>TOTAL</b>	<b>19002</b>			



## **Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites « Zones 1AU »**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectant pas le corps des règles de la zone concernée.

### **ARTICLE 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- a) Les constructions isolées
- b) Les établissements Industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- c) les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules en application des articles R.421.23 f) et R.421.19 k) du Code de l'Urbanisme,
- d) L'ouverture de toutes carrières ou gravières.
- e) les affouillements et exhaussements de sol en application des articles R.421.23 f) et R.421.19 k) du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- f) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- g) L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevages

### **ARTICLE 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les opérations d'ensemble telles que les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les complexes hôteliers et les centres commerciaux, les services, etc., à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 5 000 m<sup>2</sup>

Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur. Dans ce cas, l'opération devra concerner l'ensemble de la zone (reliquat de zone ou totalité d'un lot de moins de 5 000 m<sup>2</sup> par exemple).

Dans tous les cas, les opérations projetées, devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.

- b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, déchetterie, centre de tri, ...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- e) Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique

**ARTICLE 1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**1-Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil ).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

**2-Voirie**

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone 1AU et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puisse faire demi-tour.

**ARTICLE 1AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

**1°/ - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**2°/ - Assainissement**

**a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

**b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

**3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

**ARTICLE 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

**ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1) Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m des voies publiques existantes ou privées pour les annexes (garages, préau,...). Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.  
Ce recul pourra être réduit par rapport à l'alignement pour les constructions situées à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Une implantation différente pourra être autorisée, sauf pour les garages, si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à une distance inférieure.

- 2) De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).
- 3) Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

**ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite 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 être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, lorsqu'une opération groupée le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées.

Les équipements techniques d'infrastructures 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...).

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

**ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol des constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

##### **Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations :**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers ..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas dépasser 3,00 m au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

#### **ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes et leur hauteur ne devra pas dépasser 2 m maximum.

#### **ARTICLE 1AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

#### **ARTICLE 1AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées. Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

#### **ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé