



DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE  
SAINTE-CECILE

**Lotissement commune à  
usage principal d'habitation  
"Les Mésanges Extension 2"**

**PA10 - REGLEMENT**



**GÉOUEST**

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

46 rue Benjamin Franklin ■ BP 50352  
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
Tél. 02 51 37 27 30 ■ [contact@geouest.fr](mailto:contact@geouest.fr)



46 rue Benjamin Franklin ■ BP 50352  
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
Tél. 02 51 37 27 30 ■  
[contact@verstrada.fr](mailto:contact@verstrada.fr)



# Sommaire

<b>1.</b>	<b>OBJET DU REGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>CHAMP D'APPLICATION</b>	<b>3</b>
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.	Hauteur maximale des constructions	5
2.9.	Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
	a) Dispositions générales	5
	b) Clôtures	5
2.10.	Stationnement des véhicules	5
2.11.	Espaces libres et plantations	5
2.12.	Surface de plancher maximale autorisée	5
<b>3.</b>	<b>DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>6</b>
3.1.	Servitudes diverses	6
	Droit de tour d'échelle	6
3.2.	Taxes	6
3.3.	Adhésion aux présentes	6
3.4.	Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	6
3.5.	Obligation du permis de construire	7



## **1. OBJET DU REGLEMENT**

Il ne s'applique qu'aux espaces privés.

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 communal à usage principal d'habitation dénommé " Les Mésanges Extension 2 " situé Rue de Saint-Hilaire sur la commune de SAINTE CECILE 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 du Plan Local d'urbanisme (PLUi) du Pays de Chantonay) en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager.

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.

Les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

### **2.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol portées à l'article 1AUh1 et U1 du PLUi.

### **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.

### **2.3. Accès et voirie**

La desserte automobile du lotissement s'effectuera via la création d'une connexion entre la rue de la Mauvinerie au Nord et la rue des Colverts au Sud.

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), celle-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie et ce, après accord de la commune de SAINTE CECILE.

Tous les lots auront accès aux voies 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 la commune.

Les acquéreurs sont invités à mettre en œuvre différentes solutions visant à limiter l'imperméabilisation des parcelles (éviter les aplats d'enrobé, le tout minéral en façade, les terrasses béton imperméables, envisager des cuves de récupération des eaux de toitures, etc).

L'emplacement privé de 5,00 x 5,00 m minimum servant au stationnement des véhicules sera obligatoirement réalisé en matériaux perméables (béton poreux, gravillons, pavés engazonnés...).

Les eaux pluviales des parcelles devront être gérées par un système de rétention infiltration sur l'unité foncière, avec surverse possible dans le réseau EP du lotissement. Les dispositifs de rétention doivent être conçus, dimensionnés et implantés afin de pouvoir gérer un volume minimal de **3 m<sup>3</sup> par logement**.

Toutes modifications des équipements mis en place par la commune dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets électrique, FT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de la commune de SAINTE CECILE ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

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

Il est fortement recommandé aux acquéreurs d'installer une citerne de récupération des eaux de pluie.

### **Ordures ménagères**

Le principe de collecte des ordures ménagères (container et autres bacs de tri sélectif), appliqué au lotissement, sera le suivant :

- Pour les lots 1, 2 et 13, par présentation en façade du lot, le long de la voie ;
- Pour le lot 3 à 12, sur l'aire de présentation située au Nord-Est du lot n°12.

Les acquéreurs des lots devront présenter leur container, le jour du ramassage et uniquement ce jour. En dehors des créneaux de ramassage, les containers ou autres bacs devront être stockés dans les lots.

### **2.5. Forme et caractéristique des lots**

Les lots numérotés 1 à 13 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;

Les lots V1, V2, EV1, EV2 et EV3 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 électrique, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

La réunion de 2 lots pour l'édification d'un seul logement est interdite. La création de plusieurs logements sur un même lot est soumise à autorisation de la commune.

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

Les constructions devront respecter les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

Les abris de jardin seront adossés à la construction principale ou implantés au-delà de celle-ci, en fond de parcelle.

### **2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront respecter les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4) et les dispositions de l'article 1AUh3 et U3 du PLUi.

Les piscines seront implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives.

## **2.8. Hauteur maximale des constructions**

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUh3 et U3 du PLUi.

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP. Des côtes minimum NGF peuvent être imposés au plan de composition du lotissement (PA4) ou sur les plans de ventes.

## **2.9. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUh4 et U4 du PLUi.

### **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 devront respecter les dispositions de l'article U-4.1.4. du PLUi.

## **2.10. Stationnement des véhicules**

Il devra être réalisé pour chaque lot, au moins deux places de stationnement constituées d'un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique.

Le portail éventuel devra donc être réalisé en retrait de la voie.

La réalisation d'un garage incorporé ou non à l'habitation est également possible.

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.

## **2.11. Espaces libres et plantations**

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu aux élagages des haies afin d'éviter tout débordement en dehors de sa parcelle (domaine public, ou privé).

Les haies plantées, 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.

### **Zones de protection de la végétation**

Des zones de protection de la végétation devront être respectées. Ces zones ne sont pas constructibles et devront rester en pleine-terre. L'abattage des arbres tiges y est interdit, sauf pour des raisons sanitaires. Les arbres abattus devront obligatoirement être remplacés par des sujets d'essence identique. Seuls y seront autorisés les abris de jardins sans fondations, dans le respect de la végétation en place, y compris des systèmes racinaires.

## **2.12. Surface de plancher maximale autorisée**

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 3120 m<sup>2</sup> répartie équitablement entre les lots, soit 240 m<sup>2</sup> par lot.

### **3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

#### **3.1. 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 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.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation électrique, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement électrique privé et intégré au mur de clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

#### **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.

#### **3.2. Taxes**

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune de SAINTE CECILE à la date de dépôt du permis de construire.

Ceux-ci seront aussi astreints à la participation pour le raccordement à l'assainissement collectif.

#### **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 la commune 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 de SAINTE CECILE tant pour la construction principale que pour la construction annexe.