

# **REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**" Les Rouillères "**

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 - OBJET DU REGLEMENT**

En application des textes législatifs et réglementaires en vigueur sur la zone considérée,  
le présent règlement fixe les règles d'urbanisme imposées aux propriétaires des lots telles qu'elles sont définies dans les plans et pièces annexés au projet du lotissement déposé.

### **ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION**

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de LA CHAPELLE PALLUAU à savoir le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de La Chapelle Palluau, zone 1AU en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager (règlement de la zone 1AU en annexe).

Le présent règlement s'applique au lotissement « Les Rouillères » situé sur la commune de LA CHAPELLE PALLUAU (85) – lieu-dit « Les Rouillères », cadastré en partie sous les numéros 154,156,158 de la section AD.

Ce règlement 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.

### **ARTICLE 3 – MORCELLEMENT**

Le lotissement comprend 12 lots privés, soit :

- 11 lots numérotés de 1 à 11 destinés principalement à la construction à usage d'habitation
- Et 1 îlot numéroté îlot A destiné à la construction de 3 ou 4 logements sociaux.

et un espace commun (Voirie et Espaces verts).

## SUPERFICIE DES LOTS

N° de lot	Surface ( m <sup>2</sup> )	Emprise au sol	Surface de Plancher	Caractéristiques
1	227	Non règlementé	200m <sup>2</sup>	
2	223	Non règlementé	200m <sup>2</sup>	
3	677	Non règlementé	250m <sup>2</sup>	
4	551	Non règlementé	250m <sup>2</sup>	
5	554	Non règlementé	250m <sup>2</sup>	
6	581	Non règlementé	250m <sup>2</sup>	
7	513	Non règlementé	250m <sup>2</sup>	
8	511	Non règlementé	250m <sup>2</sup>	
9	511	Non règlementé	250m <sup>2</sup>	
10	619	Non règlementé	250m <sup>2</sup>	
11	610	Non règlementé	250m <sup>2</sup>	
A	754	Non règlementé	600m <sup>2</sup>	<b>20% logement social</b>
<b>S. TOTALE DES LOTS</b>	6331	Non règlementé	3250m <sup>2</sup>	
Espaces communs	2049	Non règlementé		
<b>TOTAL</b>	8380	Non règlementé		

**NB: Ces superficies sont données à titre indicatif. Elles sont susceptibles de varier après bornage et arpentage des lots. Un plan de vente des lots portant la surface réelle de ceux-ci sera annexé aux actes de vente.**

En plus des caractéristiques mentionnées dans le tableau ci-dessus, des coffrets de réseaux publics concernant l'électricité, Orange peuvent être installés sur le domaine privé de certains lots en limite des espaces communs ou publics. Les propriétaires ou ayant-droits devront en tenir compte dans leur projet de clôture.

Les propriétaires ou ayants droits doivent accepter sans indemnités, 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.

## **ARTICLE 5 - 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. Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent d'utiliser les voies de celui-ci aussi bien pour la pose des réseaux que pour la circulation des véhicules.

## **ARTICLE 6 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT**

Suite à la délivrance du certificat d'achèvement total des travaux prévus, ces règles seront appliquées telles quelles aux décisions administratives durant une période de cinq ans (art. L 442-14).

Au-delà, seront appliquées les dispositions les plus restrictives entre celles du règlement et celles contenues dans le document d'urbanisme applicable sur la Commune.

Les règles d'urbanisme contenues dans le règlement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation administrative du présent projet de lotissement.

## **CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (hors « garages morts ») ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs.
- Les antennes paraboliques radio amateur

## **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

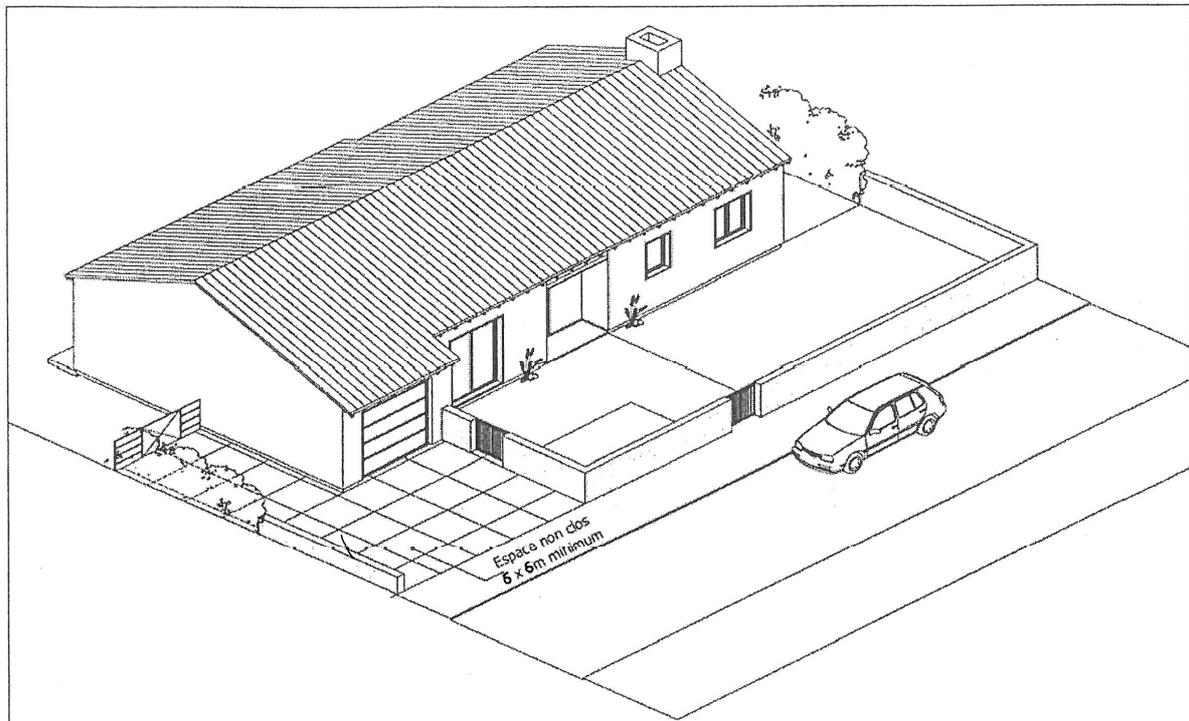
- Les constructions ou installations à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif (bassins de rétention, aire de jeux,...)
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification d'annexes sous réserve que :
  - Ces opérations soient situées sur la même unité foncière que les constructions préexistantes
  - Cela ne compromette pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
  - L'emprise au sol totale de l'extension et des dépendances n'excède pas, au total, 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

## **ARTICLE 3 – VOIRIE ET ACCES**

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 automobiles aux lots seront réalisés conformément au plan de composition (PA4), sans possibilité de déplacement en respect de la position des viabilités. Il n'est autorisé qu'un seul accès pour véhicules motorisés par lot (de 1 à 11), exception pour l'îlot A.

Ces accès permettent 2 stationnements en façade non clos sur la voie publique situés sur l'emplacement privatif de 6.00m de profondeur sur 6.00m minimum (voir schéma ci-dessous),



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Les acquéreurs devront utiliser obligatoirement les branchements prévus et amorcés à cet effet. Le raccordement entre les branchements amorcés en limite de lots et l'emplacement de la construction future sera exécuté aux frais des acquéreurs et sous leur responsabilité, conformément aux directives de la Commune de LA CHAPELLE PALLUAU, de la Communauté de Communes Vie et Boulogne, ou des services concessionnaires.

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur, sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le terrain public :

- qu'après accord de la Municipalité
- qu'après accord des maîtres d'ouvrage et concessionnaires des réseaux,
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

##### **1 - Alimentation en Eau Potable**

Raccordement souterrain aux regards abri compteurs agréés par Vendée Eau mis en place pour être accessible depuis les parties communes.

## 2 - Eaux Usées

Raccordement souterrain et obligatoire aux regards de branchement agréés par la Commune mis en place par le lotissement.

## 3 - Eaux Pluviales

Raccordement souterrain et obligatoire aux regards de branchement agréés par la Commune mis en place par le lotissement.

Autant que possible, les acquéreurs des lots doivent limiter au maximum les surfaces imperméabilisées sur leur lot.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## 4 - Electricité

Raccordement souterrain au coffret placé en bordure de chaque lot, et pour une alimentation 220 volts monophasé.

## 5 - Téléphone

Raccordement souterrain au regard de branchement individuel mis en place dans chaque lot.

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

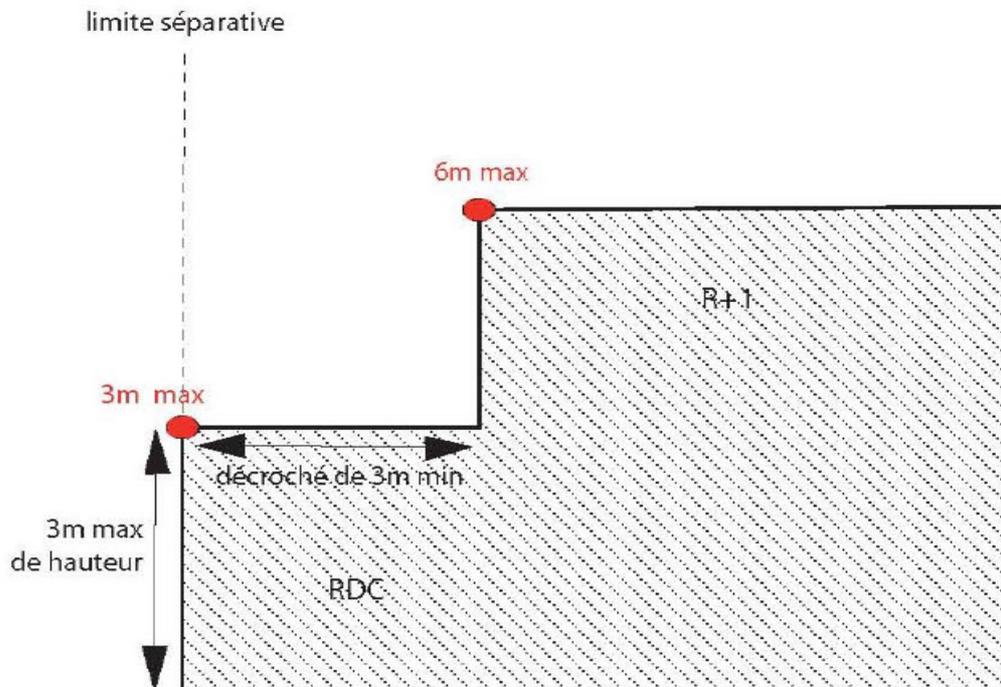
Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum d'au moins de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kv).

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de 1,50 mètre au minimum par rapport à ces limites sauf pour les façades ou pignons comportant des ouvertures qui devront respecter une distance de 2 mètres.

Les nouvelles constructions implantées en limite séparative devront respecter un principe de décroché de 3 mètres de largeur au-delà d'une hauteur bâtie limitée à 3 mètres maximum en limite séparative. Ce principe est illustré par le schéma suivant :



Les constructions doivent respecter les zones non constructibles définies au PA4 sauf les abris de jardin qui sont autorisés dans ces zones.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV).

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise du sol ; les possibilités maximales d'emprise du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout (R+1).

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées si elles sont motivées par des considérations environnementales dans le respect des dispositions de l'article 11, et cela, sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

La hauteur des annexes séparées est limitée à 4 mètres à l'égout.

La hauteur maximale des constructions ou installations à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée. C'est notamment le cas des ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV).

### **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 2 du présent chapitre peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

En cas de co-visibilité avec des constructions anciennes existantes, les constructions nouvelles devront mettre en oeuvre toutes les dispositions architecturales utiles à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement.

En cas de covisibilité avec des espaces naturels, des écrans végétaux ou des bosquets judicieusement plantés devront être réalisés.

#### **Façades :**

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes. Pour être autorisées, les annexes (garages, buanderie, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en oeuvre et de la tenue dans le temps.

Sont interdits pour les annexes : aggloméré non enduit, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade, l'emploi de matériaux de récupération, tôle.

### **Toitures :**

Sur le plan de composition, sont portées les lignes de faîtage conseillées des constructions.

Les toitures seront recouvertes de tuiles de pays ou d'aspect similaire. Sont proscrits les tuiles noires. Toutefois, un aspect différent peut être autorisé en cas de bonne intégration dans l'environnement.

Les toitures terrasses sont autorisées.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées). Les châssis, s'il y en a, doivent être encastrés.

L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

Les façades et pignons situés à moins de 2 mètres des limites séparatives ne doivent pas comprendre d'ouvertures vitrées.

### **Les locaux et équipements techniques :**

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les locaux techniques (tels que les locaux poubelles et autres) seront intégrés au bâti principal.

Les transformateurs et/ou ouvrages techniques de fonctionnement des réseaux doivent être intégrés de manière à réduire voire à supprimer leur impact sur le paysage.

### **Clôtures :**

La hauteur maximale autorisée :

- est de 1.80 mètres pour les clôtures en limite séparative.
- est de 1,50 mètre en bordure d'emprise publique.
- est de 2 mètres pour les portails.

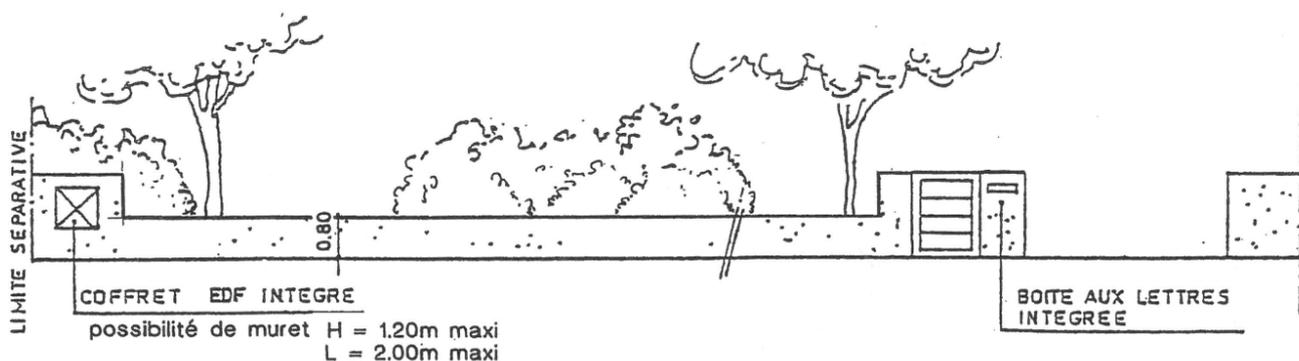
### **Composition des clôtures :**

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs en pierres, doivent être conservées et entretenues. En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être réalisées sobrement en harmonie avec le bâti et les clôtures environnantes et sans porter atteinte au caractère des lieux.

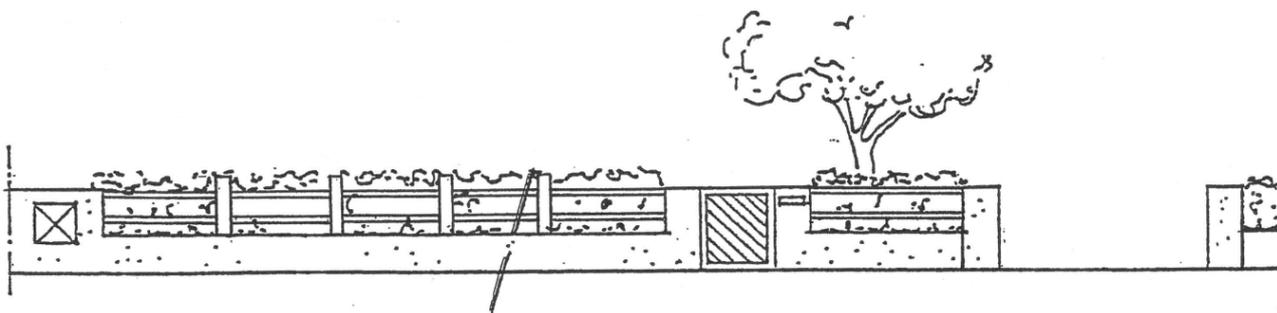
1 - En limite d'emprise publique,

- Sont interdits toutes implantations de claustras, brise vent et brande en limite d'espaces publics
- Il est autorisé sur ces limites un muret compris entre 0,40m et 0,80m bordé ou non d'une haie libre. Ce muret (parpaing ou pierre) pourra être surmonté d'un dispositif à claire voie (grille, lisse, grillage rigide). La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,50 m de haut.

Mur  $H = 0m40$  à  $0m80$  avec murets techniques  $H = 1m20$



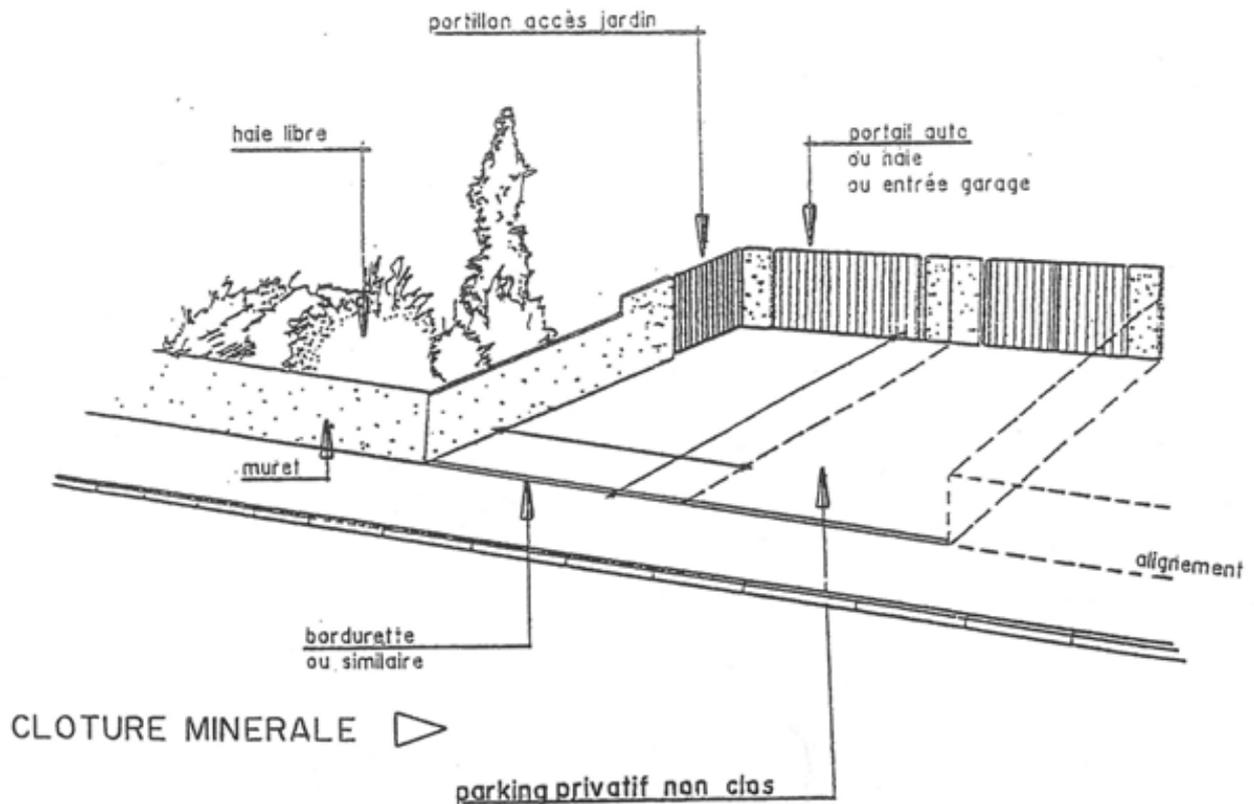
Mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie  $H \text{ maxi} = 1m50$  (partie minérale entre  $0m40$  et  $0m80$ )



Murets Techniques :

Les coffrets de branchements EDF et coffrets communs d'alimentation, les boîtes aux lettres ou portillons devront être incorporés dans les clôtures (des murets techniques d'une hauteur de 1,20m sur une longueur de 2,00 m maximum seront autorisés à cet effet)

Les clôtures à l'alignement pourront se retourner afin de faire ressortir par rapport au jardin avant, une aire de stationnement privative non close.



- Les treillages métallique d'une hauteur maximale de 1m50, seuls sont autorisés si ils sont doublés d'une haie simple et si ils sont implantés à l'arrière de la haie par rapport à l'emprise publique.
- A défaut de clôture, l'alignement de la voie nouvelle devra être délimité par une bordurette pouvant supporter la chaussée.

## 2 - En limite séparative, sont interdits :

Les plaques de béton moulé, ajourées ou non.

Les parpaings apparents.

Les toiles ou films plastiques aérés ou non.

Les panneaux ou lamelles, opaques ou ajourés, en bois ou PVC (exemple : claustras).

Les brandes de plus de 1,20 mètre de hauteur.

Les autres types de dispositif sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager

Les claustras bois

## 3 - Les portails

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture.

### **Cas particuliers :**

Les prescriptions ci-dessus en matière de hauteur ou de composition ne s'appliquent pas pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Lorsqu'il existe des clôtures de murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

### **Panneaux solaires :**

L'installation de panneaux solaires intégrés à la toiture est autorisée

## **ARTICLE 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Pour chaque lot, il devra être réalisé l'emplacement privatif de 6.00m de profondeur sur 6.00m minimum en façade non clos sur la voie publique dont l'emplacement obligatoire est signifié sur le plan.

L'îlot A est exempté de la règle sur l'emplacement privatif de 6 x 6 m minimum.

## **ARTICLE 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Il devra être tenu compte de la dimension normale de tout arbre afin d'éviter les espèces à racines traçantes pouvant porter préjudice aux installations ou constructions voisines.

Il est recommandé aux acquéreurs de planter aussi bien en avant de la construction qu'en arrière de celle-ci, des arbres à haute tige, de manière à intégrer dans le temps les espaces privatifs au futur quartier.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les haies pourront varier de la haie libre de type bocagère, à la haie semi ornementale avec une très nette prédominance des végétaux feuillus pouvant être persistants, les résineux étant exclus (Thuyas, Cyprès et Laurier proscrits).

## **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14-01 La surface de Plancher du projet (S.P.) est fixée à 3250 m<sup>2</sup>

14-02 La décomposition lot par lot de la surface de plancher maximum est récapitulée dans le tableau page 2 ( Chapitre I Article 4 ).

**ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions sur le réseau de fibre optique.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.