

# **REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**« Résidence Sequoyah »**

## **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 LES ESSARTS, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Le présent règlement s'applique au lotissement « Résidence Sequoyah » situé sur la commune de LES ESSARTS (85) – Route de Boulogne », cadastré sous les numéros 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381 de la section XC. 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 - ORIGINE DE PROPRIETE**

Ces terrains appartiennent à M. Ange GUIBERT, lotisseur.

### **ARTICLE 4 – MORCELLEMENT**

Le lotissement comprend 8 lots privatifs, soit :

- Les lots 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 destinés principalement à la construction de maisons d'habitation et leurs annexes.
- **Le lot 3 (3a et 3b) destiné principalement à l'aménagement d'une résidence pouvant comporter plusieurs logements, bureaux ou ateliers.**

et des espaces Communs :  
V1 (voie principale) - V2 (voie secondaire) – EV (espaces verts).

**SUPERFICIE DES LOTS**

| N° de lot  | Surface (m <sup>2</sup> ) | Emprise au sol | Caractéristiques   |
|--|---------------------------|----------------|--|
| 1  | 950                       | Voir Art 8     | Arbres à conserver   |
| 2  | 1174                      | Voir Art 8     | Arbres à conserver   |
| 3a<br>3b   | 1609<br>205               | Voir Art 8     | Arbres à conserver<br>Servitude de tous passages au profit de la construction existante à l'est et du lot 8<br>Passage accès routier uniquement vers la voie secondaire ( <i>zone teintée en rouge Plan PA4</i> ). |
| 4  | 1466                      | Voir Art 8     |  |
| 5  | 1033                      | Voir Art 8     |  |
| 6  | 946                       | Voir Art 8     |  |
| 7  | 796                       | Voir Art 8     | Arbres à conserver   |
| 8  | 591                       | Voir Art 8     | Arbres à conserver   |
| <b>SURFACE TOTALE DES LOTS</b>   | <b>8770</b>               |                | <b>Surface moyenne des lots :<br/>1096 m<sup>2</sup></b><br><i>(85.5% de la superficie totale)</i>   |
| Espaces communs<br>Voie principale V1  | 753                       |                | Servitude de tous passages au profit des 2 constructions existantes.<br><i>(7.3 % de la superficie totale)</i>   |
| Espaces communs<br>Voie secondaire V2  | 364                       |                | Servitude de tous passages au profit de la construction existante à l'est.<br><i>(3.6% de la superficie totale)</i>  |
| Espaces communs<br>Espaces verts EV  | 361                       |                | Servitude de tous passages au profit de la construction existante à l'est.<br><i>(3.6% de la superficie totale)</i>  |
| <b>TOTAL</b>   | <b>10250</b>              | Voir Art 8     |  |
| <p><b>NB: Ces superficies sont données à titre indicatif. Elles sont susceptibles de varier après bornage et arpentage des lots. Les limites séparatives entre les lots 1-2 et 8 sont susceptibles d'être modifiées à la demande au-delà des accès.<br/>Un plan de vente des lots portant la surface réelle de ceux-ci sera annexé aux actes de vente.</b></p> |                           |                |  |

**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.

Le lotisseur se réserve la possibilité de modifier la destination d'un lot ou de les subdiviser dans le respect de la réglementation applicable sur le territoire communal de LES ESSARTS sans avoir d'accord à obtenir des colotis.

**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 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Le lotissement est situé dans la zone 1 AU du PLU de la Commune correspondant à une zone d'urbanisation à court terme, à vocation principal d'habitat.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 et notamment :

- 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 vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- d) L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, excepté ceux nécessaires à l'aménagement de la zone,
- f) Les garages collectifs de caravanes.

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

- a) Les extensions des habitations existantes, sous réserves 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.
- b) Hormis le lot 3,  
les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, pouvant comprendre ponctuellement des locaux à usage professionnel de commerce, de bureaux ou de services à condition que :
  - La superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction, qui doit rester l'habitation. En tout état de cause, cette superficie devra être inférieure à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Le volume contenant le local professionnel fasse corps avec la construction principale et compatible avec le milieu environnant.
  - Le stationnement correspondant aux besoins soit prévu sur la parcelle.
  - L'activité ne crée pas de gêne pour le voisinage (problème de sécurité (incendie, explosion...) et nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...).
- c) Hormis le lot 3, les constructions d'habitation ne sont autorisées qu'à raison d'un logement par lot
- d) Un lot est réservé pour l'implantation éventuelle d'un local professionnel à usage médical ou paramédical.

## **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1- Accès**

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 masse et de voirie (plan PA4) sans possibilité de déplacement.

Hormis le lot n° 3, il n'est autorisé qu'un seul accès pour véhicules motorisés par lot.

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'ASSINISSEMENT**

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 LES ESSARTS 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 électrique mis en place dans chaque lot.

**5 - Téléphone**

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

**ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Sans objet.

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

A titre de principe et sauf modification au présent règlement dans les formes prévues à l'Article L442-10 du Code de l'Urbanisme, les constructions (habitation et garage) doivent être implantées dans les zones définies au plan de composition (*Plan PA4*).

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement de la Route Départementale N° 39.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres de l'alignement des voies intérieures du lotissement

**Une dérogation est accordée pour le lot 7 sur lequel sera autorisé une construction en limite de propriété le long de l'accès privé dénommé « allée des Platanes » sur une longueur de 12.50 m au maximum. Cette construction aura une hauteur maximale de 3.50 m calculée à partir du niveau du chemin (92.00 m entre les bornes 616 et 617) tel que défini sur le plan de composition (PA4) et le plan de vente.**

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

A titre de principe et sauf modification au présent règlement dans les formes prévues à l'Article L442-10 du Code de l'Urbanisme, les constructions (habitation, garage, et annexes de plus de 15m<sup>2</sup>) doivent être implantées dans les zones (*teintée en jaune*) définies au plan de masse et de voirie (*Plan pA4*).

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance des limites au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3m.

**Les annexes, à usage autre que l'habitation, de moins de 15 m<sup>2</sup>, pourront être implantées en limite séparative ou en limite de l'accès privé dénommé « allée des Platanes ».**

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

Une distance égale à 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R.111.16 du Code de l'Urbanisme).

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

Le Coefficient d'emprise au sol (CES) est défini à 0.25.

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

La hauteur de chaque façade est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

De même, les constructions existantes ayant subi un sinistre pourront être reconstruites dans leur volumétrie d'origine.

La limitation de hauteur ne s'applique pas pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes de valeur patrimoniale.

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

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

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.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

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 ne doit pas excéder 3,20 mètres au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 mètres s'il s'agit d'un mur pignon.

De même, dans le cas d'une démarche groupée entre riverains, ou dans le cas d'un adossement à une construction existante, la hauteur maximale autorisée en limite séparative peut être portée à 4,00 mètres au maximum.

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.

## 10.2. Autres constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMAUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU h DE L'ARTCLE R.123-11-**

#### A – Dispositions générales

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 annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

#### B - Niveau des constructions

Les constructions seront adaptées au terrain naturel. Les constructions sur buttes rapportées ne sont pas autorisées.

L'implantation en altimétrie sera telle que les eaux de ruissellement des terrains mitoyens ou supérieurs et de la voie nouvelle ne puissent inonder les constructions.

#### C - Aspect extérieur

Leurs matières et leurs couleurs devront permettre une bonne intégration des constructions dans l'environnement.

Il est admis d'utiliser des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables. Les constructions en bois sont autorisées. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, ...etc., sont interdits.

#### D - Toitures

Pour tenir compte de l'évolution des constructions en termes d'architecture contemporaine, bioclimatique et d'énergie renouvelable, l'utilisation de matériaux autre que les revêtements traditionnels sera autorisée. Les toitures plates ou végétalisées sont acceptées.



## E – Clôtures

- **A l'alignement de la voirie principale et secondaire**

Seules, les clôtures minérales ou en bois d'une hauteur de moins de 1m20, sont autorisées dès lors qu'elles sont végétalisées.

Les haies de moins de 2m00 de hauteur et composées de 3 essences mélangées sont autorisées.

- **A l'alignement de la Route Départementale n° 39**

Seules les haies de moins de 2m00 de hauteur et composées de 3 essences mélangées sont autorisées. Elles devront obligatoirement masquées les clôtures éventuelles. La haie existante pourra cependant être conservée.

- **En limite séparative,**

Les clôtures de moins de 1m80 de hauteur sont autorisées.

## **ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies principales et secondaires

Pour chaque lot ayant un accès sur la voie principale, une aire de stationnement privée non close de la voirie devra être aménagée pour deux véhicules au minimum. L'emplacement obligatoire est signifié sur le plan PA4.

Dans le cas où ponctuellement il y a des locaux à usage professionnel de commerce, de bureaux ou de services, le stationnement correspondant aux besoins devra être prévu sur la parcelle.

## **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PLANTATIONS ET D'ESPACES VERTS**

La moitié (50%) au minimum de la surface de chaque parcelle devra être boisée ou végétalisée.

Les arbres isolés figurant sur le plan PA4 sont des éléments de paysage identifiés. Ils devront être conservés.

Leurs suppressions seront toutefois autorisées lorsque leur état sanitaire le justifie ou qu'ils perturbent les accès et les constructions dans les lots.

Dans ce cas, les propriétaires s'obligeront à respecter la règle : "un arbre coupé, un arbre planté".

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. Chaque propriétaire est responsable des dommages occasionnés par ses plantations.

Les haies périphériques sur voirie doivent être composées au minimum de 3 essences mélangées.

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123-10**

14-01 La surface de Plancher du projet (S.P.) est fixée à 3000 m<sup>2</sup>

**14-02** La décomposition lot par lot de la surface de plancher maximum sera définie au fur et à mesure des ventes.