

PA10

Commune de POIROUX  
Rue des Charmilles et rue des Justices

Réalisation : SARL SIPO-PHILAM  
M. ROUSSEAU Philippe



Dossier :  
L 24 9185 JG

Date :  
Avril 2024

Lotissement  
« Les Jonquilles »

Vu pour être annexé à mon arrêté

en date du : 18 JUIL. 2024



Le Maire - Annie RENOUF

SELARL  
Frédéric  
GUILBAUDEAU



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Centre d'Affaires 5ème Avenue  
7, Allée Alain Guénant  
LES SABLES D'OLONNE  
B.P. 10145  
85104 LES SABLES D'OLONNE  
Cedex  
T 02.51.95.16.86  
[contact@guilbaudeau.fr](mailto:contact@guilbaudeau.fr)



25, rue du Château  
85800 St Gilles-Croix-de-Vie  
02 51 55 81 49  
[contact@LTarchi.fr](mailto:contact@LTarchi.fr)

[www.LTarchi.fr](http://www.LTarchi.fr)



## **1 - 1 - OBJET DU RÈGLEMENT**

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du projet.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du projet de lotissement « Les Jonquilles » situé sur la commune de POIROUX (85), cadastré section C n°452 et 453 pour une surface d'arpentage de 3706m<sup>2</sup>, tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de la demande de permis d'aménager.

## **1 - 2 - CHAMP D'APPLICATION**

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de POIROUX.

Le terrain est situé en zone UB au Plan Local d'Urbanisme.

Les lots 1 à 7 appliqueront les règles de la zone UB du PLU *à la date de l'autorisation du Permis d'aménager*, complétées par le présent règlement au lotissement.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du projet.

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

**Un exemplaire du présent règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot par l'aménageur.**

## **1 - 3 - DIVISION DU TERRAIN**

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante.

Lots 1 à 7	3221m <sup>2</sup>
Voies et stationnements	485m <sup>2</sup>

**Superficie totale du lotissement**

**3706m<sup>2</sup>**

## **2 - 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT.**

Voir chapitre 1.1 des dispositions réglementaires dans tout type de zone et chapitre 1 de la zone UB du PLU.

## **2 - 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISÉS.**

Voir chapitre 1.1 des dispositions réglementaires dans tout type de zone et chapitre 1 de la zone UB du PLU, complétés par :

Les lots numérotés de 1 à 7 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction et ses annexes ou de logements locatifs sera soumise à acceptation préalable du lotisseur. Dans le cas d'autorisation, il sera fait abstraction de la limite séparative entre ces lots.

Des équipements d'infrastructure pourront être réalisés sur les espaces communs du lotissement.

**2 - 3 – ACCÈS ET VOIRIE.**

Voir chapitre 3.1 des dispositions règlementaires dans tout type de zone et chapitre 3.1 de la zone UB du PLU, complétés par :

Tous les lots auront un accès direct sur les voies du projet. Les acquéreurs respecteront les accès automobiles interdits figurés au plan de composition.

Les acquéreurs devront tenir compte des branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur. Chaque propriétaire sera tenu d'établir des seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau égal ou supérieur à la chaussée. Le niveau des seuils des constructions sera de minimum 5 cm au-dessus du niveau

du point haut du trottoir ou de la chaussée finie déterminée par une côte NGF et non par le repère à titre

indicatif présent sur les coffrets électriques. Les aménagements définitifs des accès aux lots devront également respecter la côte NGF au niveau de la voirie finie au droit de la limite.

**2 - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

Voir chapitre 3-2 des dispositions règlementaires dans tout type de zone et chapitre 3.2 de la zone UB du PLU, complétés par :

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchements réalisées par l'aménageur sur les réseaux suivants (cf. plan PA8a) :

- Electricité,
- Téléphone,
- Eau Potable,
- Assainissement : Eaux Usées et Eaux Pluviales

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves et cours, lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles, en communication avec les égouts et notamment leurs joints, sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation, doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

Les acquéreurs devront adapter leurs constructions aux amorces de branchements desservant leurs lots.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements E.U., E.P., A.E.P., coffrets électrique, télécom et fibre optique, candélabres et plantations, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace commun :

- qu'après accord de l'aménageur.
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

**A - ÉLECTRICITÉ**

Des coffrets de branchements seront installés en limite de voirie par l'aménageur. Le raccordement du coffret au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs.

## B – TÉLÉPHONE, FIBRE OPTIQUE

Des fourreaux aiguillés seront placés en limite de voirie dans un regard individuel.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services de France Télécom par les acquéreurs des lots.

## C – EAU POTABLE

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable pour chaque lot jusqu'au regard situé en retrait d'un mètre de l'alignement.

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement s'y raccorder ; la pose d'un compteur et l'ouverture du branchement sont à leur charge.

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

## D – ASSAINISSEMENT

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchement au réseau d'eaux usées (diamètre 125) et d'eaux pluviales (diamètre 160) pour chaque lot.

Les acquéreurs doivent obligatoirement s'y raccorder conformément aux prescriptions décrites à l'annexe 1.

Il est précisé que les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique.

Dans tous les cas, les acquéreurs géreront les eaux pluviales sur la totalité de leur parcelle.

## **2 - 5 - FORME ET CARACTÉRISTIQUE DES LOTS.**

Les lots numérotés de 1 à 7 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 2-2.

La forme des différents lots composant le projet devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

Des équipements d'infrastructure pourront être réalisés sur les espaces communs du lotissement.

## **2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

Voir chapitre 2.1 des dispositions réglementaires dans tout type de zone et chapitre 2.1 de la zone UB du PLU, complétés par :

Dans tous les cas, les acquéreurs devront adapter leurs constructions aux équipements desservant leur lot et de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

En limite de propriété, aucun débord de toiture n'est autorisé.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements d'infrastructure.

## **2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Voir chapitre 2.2 des dispositions réglementaires dans tout type de zone et chapitre 2.2 de la zone UB du PLU, complétés par :

Les constructions devront respecter les zones non constructibles figurant sur le plan de composition.

## **2 - 8 - EMPRISE AU SOL.**

Voir chapitre 2.3 des dispositions réglementaires dans tout type de zone et chapitre 2.3 de la zone UB du PLU.

## **2 - 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Voir chapitre 2.4 des dispositions réglementaires dans tout type de zone et chapitre 2.4 de la zone UB du PLU.

## **2 - 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Voir chapitre 2.5 des dispositions réglementaires dans tout type de zone et chapitre 2.5 de la zone UB du PLU.

## **2 - 11 – CLÔTURES.**

Voir chapitre 2.5 des dispositions réglementaires dans tout type de zone et chapitre 2.5 de la zone UB du PLU.

## **2 - 12 - STATIONNEMENT.**

Voir chapitre 2.7 des dispositions réglementaires dans tout type de zone et chapitre 2.7 de la zone UB du PLU, complétés par :

Tous les futurs propriétaires des lots libres de constructeur (lots 1 à 7) réaliseront un parking ouvert sur la voie comprenant deux stationnements, l'ensemble de dimension 6m x 5m minimum (excepté le lot 3 : 5.50m x 5.00m).

Suivant les indications au plan de composition, ils auront la possibilité de modifier l'emplacement de ce parking tout en respectant l'implantation des coffrets et branchements qui peuvent malgré tout être déplacés dans les conditions précisées à l'article 2-4 du présent règlement.

Pour les lots 1, 3, 5 et 6, l'emplacement est figé (voir le plan de composition).

Il est préférable de favoriser les stationnements perméables.

## **2 - 13 - PLANTATIONS.**

Voir chapitre 2.6 des dispositions réglementaires dans tout type de zone et chapitre 2.6 de la zone UB du PLU, complétés par :

- Obligations de l'acquéreur d'un lot :

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu aux élagages des haies et arbres afin d'éviter tout débordement sur le domaine public.

L'espace résiduel entre la façade et l'espace public représente un jardin privatif ouvert qui devra obligatoirement être paysagé. La clôture pourra se retourner afin de faire ressortir en façade sur rue une aire de stationnement.

Chaque propriétaire sera tenu de planter au minimum un arbre ou arbuste par tranche de 100m<sup>2</sup> de jardin (terrain hors construction) dans un délai de 1 an maximum après l'achèvement de la construction.

Il est défendu de planter des végétaux interdits dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien.

*cf. liste de mise à jour INRA Angers.*

Les plantations seront implantées aux distances réglementaires précisées dans le code civil.

Les haies mono-spécifiques (composées d'une seule essence) sont interdites.

## **2 - 14 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.**

L'imperméabilisation des lots est limitée à 75%.

N° du Lot	Surface du lot (m <sup>2</sup> )	Surface imperméabilisée maximale (m <sup>2</sup> )	Superficie de plancher (m <sup>2</sup> )	N° du Lot	Surface du lot (m <sup>2</sup> )	Surface imperméabilisée maximale (m <sup>2</sup> )	Superficie de plancher (m <sup>2</sup> )
1	347	260	250	5	399	299	250
2	480	360	250	6	585	439	250
3	663	497	250	7	364	273	250
4	383	287	250	TOTAL	3221	2415	1750

## **2 - 15 - SERVITUDES DIVERSES.**

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...).

Les propriétaires ou ayants droit doivent souffrir, sans indemnité, 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.

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur les chaussées et d'y déposer des matériaux. Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués par eux ou par leurs entrepreneurs aux divers équipements et aménagements communs du projet et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

Ils devront procéder, après la construction du trottoir et de la voie, conformément au programme des travaux, à l'entretien et au désherbage de celui-ci au droit de leur lot, et effectuer à l'identique le raccordement du trottoir après la construction des murs de clôture.

Il est rappelé qu'il est strictement interdit de brûler ses déchets de chantier et déchets verts sous peine de contravention. Ces déchets doivent être déposés en déchèterie

***Nul ne pourra s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs (article C.C.640).*** Les clôtures latérales devront permettre l'écoulement naturel de ces eaux

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'un coffret E.D.F. fausse-coupure ou d'éclairage. Ces coffrets ou bornes pourront être intégrés au mur de clôture (suivant les prescriptions de l'article 2-11 Clôtures).

Les lots concernés seront définis après étude des réseaux d'alimentation E.D.F.

Dans le cas où le mur de clôture en limite de voie n'aurait pas été réalisé avant les travaux de finition, les acquéreurs des lots devront supporter, en façade, la pose par l'aménageur d'un rang de parpaings, aux endroits indiqués sur le plan, destiné à bloquer le revêtement.

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 contigu au mur à partir de la zone publiques jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50m.
- 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.
- L'obligation de remettre le terrain dans son état initial après la réalisation des travaux.

Les propriétaires des lots devront déposer leurs sacs et containers d'ordures ménagères, conformément aux indications fournies par la collectivité, les soirs de collecte.

## **2 - 16 - TAXES.**

Chaque acquéreur devra payer les taxes en vigueur.

- Taxe d'aménagement (TA)
- La Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC)

En cas de modification des taux de ces taxes ou en cas de création de taxes nouvelles, les acquéreurs seront tenus de s'y soumettre.

## **2 - 17 - SYNDICAT DES ACQUÉREURS.**

Une convention de transfert des espaces communs ayant été signée entre l'aménageur et la Commune, la création d'une Association Syndicale n'est donc pas nécessaire.

Une convention de transfert du réseau eaux usées ayant été signée entre l'aménageur et la Communauté de Communes, ces équipements seront rétrocédés à leurs profits.

## **2 - 18 - 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 dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

## **2 - 19 - DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DES RÈGLES POSÉES PAR LE RÈGLEMENT.**

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et des 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).

Conformément à l'article L 442-9 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 de l'autorisation de lotir.

## **2 - 20 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE.**

Avant tout démarrage de construction, les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer et avoir obtenu un permis de construire pour la maison d'habitation et une déclaration préalable pour les clôtures, annexes, abris de jardin, tant en façade qu'en limite séparative, en mairie de POIROUX.

Fait à POIROUX, le 11 avril 2024

## Annexe 1

Prestations dues par l'aménageur	Travaux ou obligations à la charge de l'acquéreur
<p><b>A - VOIRIE ET STATIONNEMENTS</b></p> <p>- Aménagement des espaces communs suivant le programme des travaux</p>	<p>- Conservation en bon état - Remise en état après exécution des constructions et des clôtures</p>
<p><b>B – ASSAINISSEMENT</b></p> <p>- Aménagement de type séparatif - Branchements Eaux Pluviales et Eaux Usées : pose des regards tabourets agréés - Mise à niveau définitive des regards.</p>	<p>- Réalisation du réseau interne à la parcelle séparant Eaux Usées et Eaux Pluviales * <b>Pour les eaux usées</b> Pose du siphon agréé par la Communauté de Communes Raccordement du collecteur à la construction * <b>Pour les eaux pluviales</b> Raccordement du branchement à la construction</p>
<p><b>C – ÉLECTRICITÉ</b></p> <p>- Amené d'un câble électrique basse tension et pose d'un coffret de branchement en limite de propriété</p>	<p>- Pose du compteur et raccordement à la construction - Déplacement éventuel du coffret</p>
<p><b>D – TÉLÉPHONE / FIBRE OPTIQUE</b></p> <p>- Pose de fourreaux sous trottoirs ou chaussées - Regard de branchement à l'intérieur de chaque lot au niveau du terrain naturel</p>	<p>- Demande d'installation auprès des services des télécommunications. - Pose d'un fourreau aiguillé du coffret à la construction - Renforcement et déplacement éventuel du regard - Mise à niveau définitif du regard de branchement</p>
<p><b>E - EAU POTABLE</b></p> <p>- Branchement individuel dans le regard situé à l'intérieur de chaque lot.</p>	<p>- Pose du compteur, ouverture du branchement. - Raccordement du compteur au réseau intérieur - Mise à niveau définitif du regard de branchement - Renforcement et déplacement éventuel du regard</p>
<p><b>F - ÉCLAIRAGE PUBLIC</b></p> <p>- Pose des candélabres</p>	<p>- Conservation en bon état</p>
<p><b>G – BORNAGE</b></p> <p>- Figuration de la limite de propriété</p>	<p>- Conservation en état</p>
<p><b>H - BOITE À LETTRES</b></p>	<p>- Fourniture et pose d'une boîte à lettres suivant les normes des Postes et Télécommunications</p>

Le gâchage du mortier, béton, etc... ainsi que le dépôt de matériaux à des fins privatives sur les espaces communs sont interdits.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou celui de leurs entreprises, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des espaces communs du lotissement ; dans ce cas, la remise en état correspondante sera à leurs frais.

