



CILAOS

73 rue Aristide Briand
44 400 REZE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE DOMPIERRE SUR YON

Lieu-dit : Les Etangs

Courrier "Arrivée"
25 JUL. 2019
Mairie de Dompierre-sur-Yon

Lotissement à usage principal d'habitation "L'Orée des Etangs"

Jean-Luc LE MANCQ

Architecte - Urbaniste
33263404700077
N°Ordre 030542
11, Rue des Moulins
44230 Saint Sébastien sur Loire



11 Rue des Moulins
44230 St Sebastien Sur Loire



26 rue J.Y Cousteau ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geoouest.fr

PA10 - REGLEMENT

A DOMPIERRE SUR YON,
Le 18/07/2019

L'Aménageur



Sommaire

Sommaire	2
1. OBJET DU REGLEMENT	3
2. CHAMP D'APPLICATION	3
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	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. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	4
2.9. Emprise au sol	4
2.10. Hauteur maximale des constructions	4
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
a) Dispositions générales	5
b) Clôtures	5
2.12. Stationnement des véhicules	5
2.13. Espaces libres et plantations	5
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	5
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	6
3.1. Syndicat des acquéreurs	6
3.2. Servitudes diverses	6
3.3. Taxes	6
3.4. Adhésion aux présentes	6
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	6
3.6. Obligation du permis de construire	7



1. OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

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 à usage principal d'habitation dénommé "L'Orée des Etangs" situé au lieu-dit « Les Etangs » sur la commune de DOMPIERRE SUR YON 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.

Le périmètre de ce lotissement constitue un îlot dans la ZAC des Etangs créée par arrêté municipal du 18/02/2016.

Courrier "Arrivée"
- 4 SEP. 2019
Mairie de Dompierre-sur-Yon

2. CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et du Plan Local d'urbanisme (PLU) en vigueur à la date de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

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.

Le document Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales et Environnementales (CPRAE) de la ZAC est un document réglementaire à respecter opposable à chaque acquéreur en complément de ce règlement.

La responsabilité du lotisseur ne pourra être engagée en raison des dispositions des documents d'urbanisme ou des modifications et/ou révisions qui pourraient y être apportées, quelque soit leur date.

Outre les prescriptions portées aux articles 1AU1 à 1AU16 de ce document, 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 1AU1 du PLU.

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

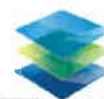
Il est autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

Toutefois, l'exercice d'une profession à caractère commercial, artisanal ou libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, si la surface de plancher nécessaire à cette activité n'excède pas 200 m², que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines, que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle ; et à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit...).

2.3. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la rue de la Paix.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire.



2.4. Desserte par les réseaux

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par l'aménageur.

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

- qu'après accord de l'aménageur ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur seront à la charge exclusive des demandeurs.

2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 1 à 18 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- Les lots Voirie et espaces verts constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement ; ils pourront recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

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

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

En dehors de ces emprises, seules les dépendances inférieures à 12 m² de surface de plancher seront autorisées.

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les implantations obligatoires en limite séparative définies au plan de composition (PA4). La longueur minimale de cette implantation est de 6m.

2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

2.9. Emprise au sol

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

En dehors de ces emprises, seules les dépendances inférieures à 12 m² de surface de plancher seront autorisées.

2.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AU10 du PLU.

De plus, les constructions devront respecter, sur des emplacements définis au plan de composition (PA4), un volume constructible limité en hauteur à 3,2m maximum à l'égout ou à l'acrotère et 4,2m au faîtage.



2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AU11 du PLU.

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 simplicité de volume.

Tous les locaux annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

b) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures respecteront le Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales et Environnementales (CPRAE) de la ZAC situé en annexe de ce règlement.

En cas de réalisation, les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes tout en respectant les préconisations définies au plan de composition (PA4).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80m.

2.12. Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé pour chaque lot libre, au moins 2 places de stationnement.

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.

2.13. Espaces libres et plantations

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AU13 du PLU.

2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 3800 m² répartie comme suit équitablement entre les lots, soit 200 m² par lot.

Courrier "Arrivée"
25 OCT 2019
Mairie de Dompierre-sur-Yonne



3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Syndicat des acquéreurs

Même si les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement pourraient être incorporés ultérieurement au domaine public communal, une association syndicale des propriétaires sera constituée dans l'année de l'attribution d'un premier lot.

Le lotisseur ou le syndicat des acquéreurs seront tenus de faire remise gratuite de l'ensemble des ouvrages sans qu'aucun des acquéreurs n'ait le droit de s'y opposer.

En attendant le classement éventuel dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien des voies, des espaces communs, des réseaux incombera au lotisseur jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale des propriétaires.

3.2. 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.

L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'aménageur sur les espaces communs bordant son lot.

Les acquéreurs des lots 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.

Les acquéreurs devront supporter les plantations réalisées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

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

3.3. Taxes

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

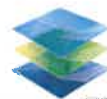
3.4. Adhésion aux présentes

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 l'aménageur pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

3.5. 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.

3.6. 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 DOMPIERRE SUR YON tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

Courrier "Arrivée"
25 JUL 2019
Mairie de Dompierre-sur-Yon

