

COMMUNE DE SAINT GEORGES DE POINTINDOUX

---

« *Ilot des Glycines* »

---

Vu pour être annexé  
à mon arrêté du

04 JUIL. 2017



Le Maire,

**PA 10 - REGLEMENT**

ST-GEORGES DE Ptx 85150

06 AVR. 2017

COURRIER "ARRIVEE"



ORDRE DES  
GEOMETRES-EXPERTS

GEOMETRE-EXPERT  
BUREAU D'ETUDE TECHNIQUE  
Bernard MORINIÈRE

Ingénieur Géomètre Diplômé de l'ESGT  
19 rue La Fontaine - 85 000 LA ROCHE SUR YON  
Tél : 02 51 24 12 34 - Fax : 02 51 05 83 04  
E-mail : morinlerelaroche.geometre@wanadoo.fr



# I - DISPOSITIONS GENERALES



## 1.1 - OBJET DU REGLEMENT

Le Maire,

Le présent règlement s'applique à l'intérieur de l'aménagement dénommé « Ilôt des Glycines », situé sur la commune de SAINT GEORGES DE POINTINDOUX, 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.

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

## 1.2 - CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable, en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en dernier lieu par délibération du Conseil Communal le 15 septembre 2016.

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

Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

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

## 1.3 - DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au Plan de Composition se décomposent de la manière suivante :

♦ <u>Espaces communs</u> :	
^ Voirie	2 440 m <sup>2</sup>
♦ <u>Terrains privatifs</u> :	
^ Lots 1 à 8 (lots destinés à la construction de maisons d'habitations)	3 010 m <sup>2</sup>
Surface totale du lotissement	5 450 m <sup>2</sup>

Les superficies des lots sont données à titre indicatif ; elles ne deviendront définitives qu'après bornage des lots et établissement du document d'arpentage.

Etant précisé que l'emprise du lotissement figure au plan cadastral de SAINT GEORGES DE POINTINDOUX sous les numéros 48p, 290 et 292 de la Section AB.

## II - MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

### 2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation et les établissements dangereux, insalubres ou incommodes soumis à l'autorisation.
- L'édification des ateliers ainsi que l'exploitation des industries ou commerces qui par leur présence, leurs odeurs, leurs émanations, etc... seraient de nature à nuire aux voisins,
- Les constructions provisoires ou de caractère précaire,
- L'établissement de camping, de village de toile ou légère de loisirs,
- Les dépôts prévus à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme,
- L'ouverture de toute carrière et gravière,
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis.

### 2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

La vocation du lotissement est la réalisation de constructions destinées à l'habitation.

D'une manière générale, deux volumes de construction (non compris l'abri de jardin) seront autorisés sur chaque lot : l'un à destination d'habitation limité à un seul logement par lot, l'autre à usage d'annexe.

Toutefois, seront autorisés sous réserve d'acceptation préalable du maire :

- L'implantation exclusive d'une activité libérale ou commerciale dans les volumes analogues à ceux de l'habitat, ne créant pas de gêne pour le voisinage, sous réserve de prévoir le stationnement correspondant aux besoins, en dehors des espaces communs.
- Les constructions à destination principale d'habitation pouvant comprendre l'usage de bureaux, d'activité libérale ou artisanale, ne comportant aucune publicité autre que celle se rapportant directement sur place à l'indication de l'activité propre à ce lot.

Ces constructions feront, quelque soit leur importance et selon la réglementation en vigueur, l'objet soit d'une demande de permis de construire, soit d'une déclaration de travaux.

### 2.3 - ACCES ET VOIRIE

#### → VOIRIE

L'ensemble de la voirie délimitant les espaces privatifs des espaces collectifs est porté sur les documents graphiques qui précisent leurs emprises. La voirie aura l'emprise fixée à ces documents.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition sont imposés.

Les accès automobiles privatifs seront interdits aux endroits figurés au plan de composition (PA 4), ainsi qu'à partir des cheminements piétons, des espaces verts et parking.

#### 2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque acquéreur devra adapter sa construction à la topographie des lieux, et à la nature du sous-sol, pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par le lotisseur. Les raccordements seront obligatoirement enterrés.

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux publics aux frais de l'acquéreur.

#### 2.5 - FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS

La forme des lots composant le lotissement doit être conforme aux documents graphiques approuvés.

Les lots numérotés de 1 à 8 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement.

Le lot V1 constitue la voirie interne du lotissement.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule habitation pourra être autorisée.

#### 2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les prospectus d'urbanisme figurant au plan de composition (PA4), à savoir zone non constructible et zone d'accroche de la construction principale.

#### 2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter la zone constructible de chaque lot figurant au plan de composition (PA4).

Les différents lots devront respecter aussi les prospectus d'urbanisme correspondant à leur zone (plan de zonage de la commune de SAINT GEORGES DE POINTINDOUX) en fonction du PLU en vigueur lors de leur dépôt de permis de construire.

#### 2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

D'une manière générale, deux constructions (non compris l'abri de jardin) seront autorisées sur chaque lot :

- l'une à destination principale d'habitation conformément au paragraphe 2.2 du présent règlement,
- l'autre à usage d'annexe.

Vu pour être annexé  
à mon arrêté du

10/4 JUIL. 2017



Une distance d'au moins 3,00 m est imposée entre deux constructions sur une même propriété si celles-ci ne sont pas accolées.

Ces constructions feront, quelle que soit leur importance et selon la réglementation en vigueur, l'objet soit d'une demande de permis de construire, soit d'une déclaration de travaux et devront respecter les zones non constructibles figurant au plan de composition (PA4).

## 2.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## 2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation est fixée à 6,00 m à l'égout du toit ou 8,00 m au faitage.

Toutefois, la hauteur des constructions pourra être supérieure uniquement dans le cas où la hauteur des constructions existantes auxquelles elles s'adosent est supérieure.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 m par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés. Tout talutage est interdit.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

La hauteur de toutes les constructions annexes aux habitations est fixée à 4 m à l'égout du toit.

## 2.11 - ASPECT EXTERIEUR DES FUTURES CONSTRUCTIONS

### a) Règles 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.

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 et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La dominante architecturale devra, de préférence, rester parallèle ou perpendiculaire aux limites de lots, tout en privilégiant la façade principale sur la rue. Des orientations différentes (orientation plein Sud) pourront cependant être envisagées afin de profiter d'un bon ensoleillement et de privilégier ainsi, le confort d'usage et les économies d'énergie (solaire passif). Elles seront examinées au niveau du permis de construire.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction le justifie, cependant, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels. Leurs matières et leurs couleurs devront permettre une bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

#### **b) Règles spécifiques aux constructions principales, à leurs extensions et aux annexes et dépendances**

##### **↪ Toitures**

Les toitures des volumes principaux des habitations d'architecture traditionnelle doivent avoir deux versants principaux et être réalisées :

- ♦ en tuile canal en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. La pente sera comprise entre 25 % et 35 %, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures terrasses et les toits plats seront autorisés à condition de bien s'intégrer dans l'environnement.

##### **↪ Murs, Façades**

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction le justifie, cependant, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels. Leurs matières et leurs couleurs devront permettre une bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

Les matériaux des constructions tels que briques creuses, agglomérés, ... devront être recouverts d'un enduit. Cet enduit pourra être peint.

Les façades doivent être traitées, soit en matériaux enduits, soit en bardage acier prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti, et de l'environnement du site (bois, ...).

Les équipements techniques relatifs à la climatisation, l'aérothermie, ... nécessaires aux constructions devront être implantés de façon intégrée au bâtiment, ou de façon non visible depuis l'espace public, et en tout état de cause sans débord sur le domaine public.

Sont interdits :

- les bardages en matériaux brillants de toute nature
- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...)

Les pignons de constructions donnant sur des angles de rue ainsi que les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment devront avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades.

##### **↪ Autres dispositions relatives aux annexes et dépendances non accolées à la construction principale**

Les annexes et les dépendances non accolées à la construction principale doivent être conçues de telle manière :

- que leur volume reste inférieur et proportionné en volumétrie et surface, par rapport à la construction principale
- que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale

#### ➔ Traitement des abords des constructions

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol.

#### ➔ Niveau des constructions

Les habitations devront présenter un seuil minimum au droit de la porte d'entrée de la construction au rez-de-chaussée correspondant au terrain naturel, ou un seuil maximum au droit de la porte d'entrée ne dépassant pas une hauteur de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel ou de la voirie.

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

Les sous-sols seront autorisés dans la mesure où leur raccordement aux réseaux EU/EP puisse être effectué gravitairement. (Les acquéreurs joindront, à leur demande de permis de construire, un croquis et nivellement précisant les raccordements à ces réseaux).

**Le plan individuel du lot dressé par le géomètre devra être obligatoirement utilisé pour établir le plan de composition annexé à la demande de permis de construire.**

### c) TRAITEMENT DES LIMITES DE LOTS

Toute construction de clôture est soumise à une déclaration préalable.

*Les clôtures en béton ou en béton préfabriqué sont interdites*

#### ➤ A l'alignement des voies intérieures

Les clôtures ne pourront excéder 1,20 m de hauteur et seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m bordé ou non d'une haie libre. Le mur sera enduit ou peint d'une teinte ou en harmonie avec celle de l'Habitation principale. Un mur en pierre apparente pourra être envisagé. Le mur sera réalisé suivant la pente de la voirie ;
- soit d'une simple haie doublée ou non d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,20 m pouvant comporter en pied un muret de 0,20 m de hauteur enduit de la même manière que la construction principale et réalisée suivant la pente de la voirie.

**Pour les lots 5 à 8 dont l'implantation de la construction est préconisée en direction du fond de la parcelle (Hors Zone non constructible du Plan de Composition), la haie en façade de voie sera tolérée jusqu'à la hauteur maximale autorisée dans le PLU en vigueur lors de la dépose du permis de construire, il en sera de même pour la limite Ouest des lots 1 et 5 ainsi que la limite Est du lot 8 avec la voirie, afin de préserver l'espace de vie au Sud de la construction.**

Les coffrets de branchements EDF et les Boîtes aux Lettres devront être incorporés dans les clôtures. A cet effet, les murs de clôtures pourront être rehaussés au droit de ces équipements afin de parfaire leur intégration dans l'ouvrage.

Les clôtures devront se retourner afin de faire ressortir par rapport au jardin avant, une aire de stationnement privative non close.

Les seuils à l'alignement seront établis à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie, au droit du lot.

Il est conseillé de réaliser les haies vives avec des arbustes d'essences variées (cf. article 2.13 - plantations).

Les propriétaires prendront à leur charge, les raccordements de chaussées ou trottoirs après la construction des clôtures. Ces raccordements seront effectués à l'identique.

### ➤ En limites séparatives et fonds de lots

Les clôtures ne pourront excéder 2,00 m de hauteur et seront constituées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé ou non d'une haie libre pouvant comporter en pied un muret de 0,20 m de hauteur réalisé suivant la pente du terrain.

Eventuellement, des murs peuvent se composer avec l'architecture de la construction pour en prolonger les pignons, soit en continuant la pente de la couverture, soit horizontalement et dans ce dernier cas, en n'excédant pas une hauteur de 2,00 m sur une longueur de 4,00 m maximum.

Ces murs seront obligatoirement traités sur les deux faces avec le même enduit que la façade de la construction ou réalisés en pierre.

En outre, des clôtures en panneaux bois traités d'une hauteur maximale de 1,80 m seront autorisées sur un linéaire maximum de 4 mètres.

Les acquéreurs devront souffrir, sans indemnité, sur les clôtures ou les constructions, l'apposition éventuelle de toute inscription ou la mise en place d'installations d'intérêt commun (numéros, nom de rue, etc...).

## 2.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour chaque lot, il devra être réalisé au moins deux places de stationnement par logement, constituées :

- d'un garage incorporé ou non à l'habitation, ou d'une aire de stationnement à l'intérieur du lot ;
- d'un emplacement privatif non clos ouvert sur la voie publique.

Pour les logements locatifs aidés, une seule place est exigée par logement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autre que celles à usage d'habitation devra être assuré en dehors des espaces communs.

Le stationnement sur les espaces verts publics est strictement interdit.

Vu pour être annexé  
à mon arrêté du

10/4 JUIL. 2017



## 2.13 - PLANTATIONS ET ESPACES LIBRES

Les acquéreurs des lots auront soin de maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes et de choisir des arbres de haute tige ornementaux correspondant au caractère du secteur, et d'utiliser des essences locales.

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 variétés courantes pouvant composer ces haies sont les suivantes : (liste non limitative)

### Arbustes à feuilles caduques :

- |   |  |
|---|--|
| - Charme (Carpinus betulus)   | - Weigela (Weigela)                      |
| - Noisetier commun (Corylus avellana)   | - Amelanchier (Amelanchier)              |
| - Erable champêtre (Acer campestre)   | - Cornouiller sanguin                    |
| - Genêts d'Espagne  | - Fusain d'Europe                        |
| - Deutzia (Deutzia)   | - Groseiller à fleurs (Ribes sanguineum) |
| - Forsythia (Forsythia)   | - Viburnum opulus                        |
| - Lilas (Syringua microphylla, Syringa vulgaris)                              | - Seringat (Philadelphus coronarius)     |
| - Viorne obier (boule de neige)   |  |
| - Spirée à floraison printanière (Spirea nipponica, thunbergii, X vanhouttei) |  |

### Arbustes à feuilles persistantes :

- |                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| - Laurier tin (Viburnum tinus)      | - Arbousier (arbutus) |
| - Troène commun (Ligustrum vulgare) | - Eleagnus            |
| - Houx vert (Ilex)                  | - Romarin             |
| - Buis                              |                       |

Les listes de végétaux étant continuellement mises à jour, il conviendra à chaque acquéreur de se renseigner auprès du service des végétaux au service instructeur.

Une maladie des plantes : le feu bactérien, occasionnant le dépérissement de certains végétaux, la plantation des variétés désignées ci-après est à proscrire :

*(annexe à l'arrêté du 12 Août 1994 du Ministère de l'Agriculture et de la Pêche)*

- ♦ Pommier à couteau (Malus domestica - Malus pumila)  
Variétés : Abbobondanza - James Grieve
- ♦ Pommier à cidre (Malus domestica - Malus pumila)  
Variétés : Argile rouge - Doux Normandie - Blanc Sûr - Peau de Chien - Tardive de La Sarthe
- ♦ Poirier (Pyrus communis)  
Variétés : Bronstar – Laxton's Suberb – Durondeau – Madame Ballet – Passe Crassane
- ♦ Bashi (Pyrus serotina – Pyrus pyrifolia)  
Variétés : Kumoi - Nijisseiki
- ♦ Cotoneaster  
Espèces, sous-espèces ou clones : Salicifolius floccosus, Salicifolius x « Hersfeuer »
- ♦ Pyracantha ou Buisson ardent  
Espèces ou cultivars : Atalantioïdes « Gibsii »

♦ Pommier d'ornement (ou pollinisateur)  
Espèces ou cultivars : Crittenden

♦ Crataegus (Aubépine)  
Semis de Crataegus

Plants de Crataegus issus de semis à l'exception de ceux destinés au greffage dans les établissements de production



Le Maire,

## 2.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il sera attribué à chaque lot, une surface plancher, suivant le tableau ci-dessous :

**TABLEAU DE SYNTHESE DE LA SURFACE PLANCHER  
APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU PROJET**

N° de Lot	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Surface Plancher (en m <sup>2</sup> )
1	271	200
2	352	200
3	378	200
4	312	200
5	441	200
6	399	200
7	398	200
8	459	200
<b>TOTAL</b>	<b>3010</b>	<b>1600</b>

## **III - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

### 3.1 - TAXES ET PARTICIPATIONS

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur à la date de dépôt du permis de construire, à savoir :

- la Taxe d'Aménagement (TA)
- le Participation à l'Assainissement Collectif (PAC)

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

### 3.2 - DISPOSITIONS AFFERENTS AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

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 toute nature seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L 442-9 du code de l'urbanisme).

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté de l'autorité compétente.

### 3.3 - SYNDICAT DES ACQUEREURS

En application du décret n°77.860 du 26 juillet 1977, il n'est pas prévu la création d'une association syndicale des acquéreurs, le lotisseur étant la commune de SAINT GEORGES DE POINTINDOUX.

### 3.4 - OBLIGATIONS DU PERMIS DE CONSTRUIRE

**Les acquéreurs des lots doivent déposer une demande de permis de construire suivant la réglementation en vigueur en Mairie de SAINT GEORGES DE POINTINDOUX comprenant obligatoirement la construction principale.**

**Pour les constructions annexes et les clôtures, une autre demande de permis de construire ou de déclaration pourra être déposée ultérieurement.**

SAINTE GEORGES DE POINTINDOUX, le  
Le Lotisseur,