



Commune de THORIGNY

Place de l'Eglise
85480 THORIGNY

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE THORIGNY

Rue des Sables

Rue des Rosiers

Lotissement communal à usage principal d'habitation "La Caillauderie"

Lorraine Dondainas

PA10 - REGLEMENT

A THORIGNY,
Le
Le Maire



GÉOUEST

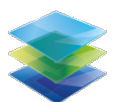
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

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



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
Ordures ménagères	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	5
2.10. Hauteur maximale des constructions	5
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
a) Dispositions générales	5
b) Clôtures	5
2.12. Stationnement des véhicules	6
2.13. Espaces libres et plantations	6
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	6
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	7
3.1. Syndicat des acquéreurs	7
3.2. Servitudes diverses	7
Droit de tour d'échelle	7
3.3. Taxes	7
3.4. Adhésion aux présentes	7
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	7
3.6. Obligation du permis de construire	8



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 communal à usage principal d'habitation dénommé "La Caillauderie" situé rue des Rosiers sur la commune de THORIGNY 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.

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 communal, à savoir la carte communale.

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.

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 1AUB – I.2 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.

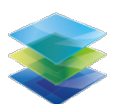
Toutefois, l'exercice d'une profession à caractère commercial, artisanal ou libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, si la surface de plancher nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m², que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines, que le 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 des Coteaux des Rosiers.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire pour certains lots et préférentiel pour d'autres.

Toutefois, en cas de modification, celui-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie et ce, après accord de la commune de THORIGNY.



2.4. Desserte par les réseaux

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

Toutes modifications des équipements mis en place par la commune 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 la commune de THORIGNY ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par la commune seront à la charge exclusive des demandeurs.

Ordures ménagères

Le jour de ramassage et uniquement ce jour, les acquéreurs devront amener leur container ordures ménagères et autres sacs plastiques recevant les matériaux recyclables sur l'aire de présentation prévue à cet effet dont l'emplacement est défini au plan de composition.

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 ;
- L'îlot A est destiné à recevoir 5 logements sociaux minimum ;
- Le lot b destiné:
 - Soit à être cédé Pour permettre la desserte d'une parcelle extérieure au lotissement ;
 - Soit à être cédé au lot n°11 du lotissement.
- Les lots V1, V2 et EV1 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts) ; ils pourront recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction ou la réalisation de logements locatifs sera interdite.

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

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

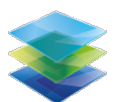
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUB – II.1 du PLU.

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

D'une manière générale, deux constructions seront autorisées sur chaque lot :

- l'une à usage principal d'habitation conformément au paragraphe 2.1 du présent règlement,
- l'autre à usage d'annexe.



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 et devront respecter les zones non constructibles figurant au plan masse

2.9. Emprise au sol

Les constructions devront respecter les zones non constructibles définies aux documents graphiques. Des abris de jardins seront toutefois autorisés en dehors de celles-ci, sous réserve qu'ils soient implantés en fond de parcelle et qu'ils respectent la végétation existante.

2.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUB – II.1 du PLU.

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP.

2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

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 unité d'aspect et une simplicité de volume.

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

b) Clôtures

Les clôtures en éléments de béton moulé, en planche, en tôles, en branches sont interdites.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

A l'alignement (en limite de voie et jusqu'au droit de la façade de la construction)

Les clôtures ne pourront excéder 1,50 m de hauteur et seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté ou non de lisses bois ou PVC. Il sera enduit ou peint de couleur identique à celle de la façade de l'habitation ou réalisé en pierre ;
- soit d'une simple haie, doublée ou non d'un treillage métallique plastifié vert avec poteaux de même couleur ou en bois 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.

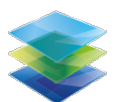
Les coffrets de branchements EDF devront être incorporés dans les clôtures.

Les clôtures devront se retourner afin de faire ressortir par rapport au jardin avant, une aire de stationnement privative non close dans le respect de l'article 2-12 de ce règlement.

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.

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

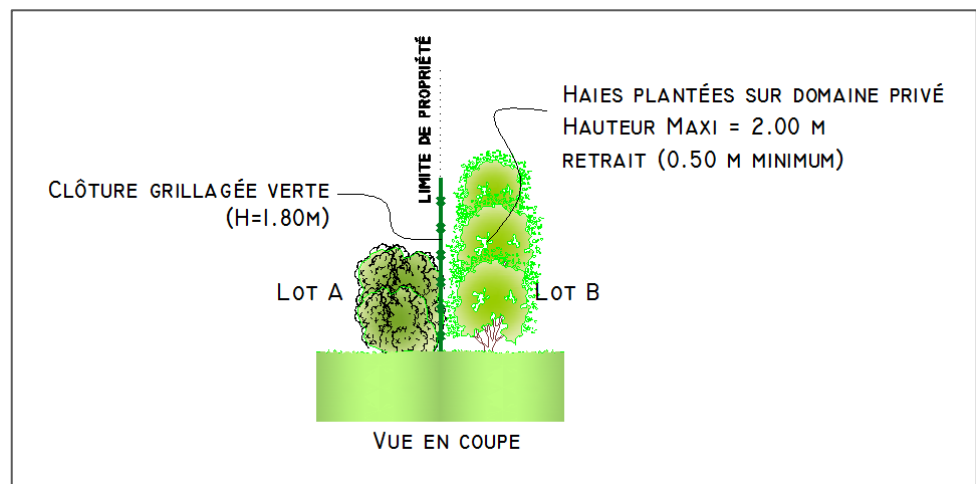
Les clôtures seront constituées d'une haie bocagère n'excédant pas une hauteur de 2,00 m doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m.

Sur une longueur de 4,00 m maximum, à partir de la façade arrière de la maison, seulement entre deux lots, les clôtures pourront être constituées :

- En bois massif type « claustra » d'une hauteur maximale de 2,00 m ;
- Ou d'un grillage galvanisé doublé d'une haie vive d'essences variées ;
- Ou d'un mur d'une hauteur maximale de 2,00 m enduit des deux faces identiques à la maison.

Sur les fonds des lots 1, 17, 18 et l'îlot A, la commune prendra à sa charge la pose d'une clôture composée d'un grillage rigide vert avec un soubassement béton, l'ensemble d'une hauteur maximum 1,80m.

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



2.12. Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé pour chaque lot, au moins trois places de stationnement constituées :

- d'un garage incorporé ou non à l'habitation ou d'une aire de stationnement à l'intérieur de la parcelle ;
- d'un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique. Le portail éventuel devra donc être réalisé en retrait de la voie.

Sur l'îlot A, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

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 haies, tant à l'alignement qu'en limites séparatives auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 3740 m² répartie comme suit :

- Lots 1 à 18 : 180 m²/lot
- Ilot A : 500 m²



3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Syndicat des acquéreurs

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 THORIGNY.

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 la commune sur les espaces communs bordant son lot.

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.

Droit de tour d'échelle

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 contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- 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.

3.3. Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune de THORIGNY 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 la commune 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 THORIGNY tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

