



Version 1 - fév. 2011 - visuels non contractuels

# «*La Bonnetrie*» Saint-Michel-le-Cloucq

**15 terrains de 683 à 1133 m<sup>2</sup>  
libres de constructeur**

# SOMMAIRE

Permis d'aménager .....	1
Règlement d'urbanisme .....	8
Extrait du POS .....	31
Programme des travaux.....	43
Convention de rétrocession .....	50
Plan cadastral.....	52
Plan parcellaire .....	54

N.B. Attention à bien vérifier où se situe le terrain à bâtir sur lequel vous allez construire (La Bonnetrie 1 ou La Bonnetrie 2). Pour être sûr, voir plan parcellaire page 55.

***Permis d'aménager :***  
***La Bonnetrie 1***  
***La Bonnetrie 2***

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 03/05/2007	Complétée le	N° LT8525607F0001
Par :	FONCITER SAS	
Demeurant à :	7, boulevard Leclerc 49000 ANGERS	
Représenté par :	Monsieur Christian MILLET-Géomètre	
Pour :	création de 14 lots dont 11 lots à usage d'habitation	
Sur un terrain sis :	rue de la Bitaudrie et rue du Colombier 85200 SAINT MICHEL LE CLOUCQ	

**Le Maire :**

Vu la demande d'autorisation de lotir susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 315-1 et suivants et R 315-1 et suivants,

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé 26 Octobre 1999,

Vu la demande de lotissement présentée par Monsieur MILLET Christian, géomètre expert - 2, avenue de la Gare - 85200 FONTENAY LE COMTE, agissant en tant que mandataire de la Société FONCITER SAS, - 7, boulevard Leclerc - 49000 ANGERS, représentée par Monsieur Benoît COTTENCEAU, directeur, en vue de la réalisation de 14 lots dont 11 à usage d'habitation, sur un terrain sis lieu-dit « La Meilleraie », rue de la Bitaudrie et rue du Colombier - 85200 SAINT MICHEL LE CLOUCQ, et cadastré section AH sous les numéros 109 et 265 pour une superficie de 1 hectare 11 ares et 43 centiares,

Vu les pièces du dossier,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Vendée en date du 26 juin 2007,

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipement de la Vendée en date du 16 juillet 2007 et dont la commune confirme le 2 août 2007 la prise en charge de l'extension du réseau sur son budget général,

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Alimentation en Eau Potable de la Vendée en date du 27 juillet 2007,

Vu l'avis de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt en date du 6 juillet 2007,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 22 janvier 2002 décidant d'instaurer la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) sur le territoire communal, conformément à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 3 juillet 2007 fixant une Participation pour Voirie et Réseaux dans le secteur de la rue de la Bitaudrie, sur la base de 0,2325 € par m<sup>2</sup> de terrain calculés en fonction du montant des travaux programmés précisés dans le corps de la délibération,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 10 octobre 2000 instituant de la Participation pour Raccordement à l'égout (PRE),

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 7 novembre 2006 actualisant le montant de la Participation pour Raccordement à l'égout (PRE),

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 3 juillet 2007 mettant à la charge du lotisseur la participation pour raccordement à l'égout,

.../...

**ARRETE :**

**Article 1 :** Est autorisé, sous réserve des droits des tiers et suivant le dossier ci-annexé, le lotissement dénommé «La Bonneterie 1» dont les caractéristiques essentielles ont été définies ci-dessus.

La présente approbation est subordonnée à l'exécution de la (ou des) prescription(s) suivante(s) :

- Il sera tenu compte de l'avis du Service Départemental d'Incendie et de secours ci-annexé.

**Article 2 :** Contribution(s) forfaitaire(s) mise(s) à la charge du lotisseur en application de l'article L.332-12 alinéa d) du code de l'urbanisme :

- **Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) d'un montant de 1371,75 Euros** (soit  $5900 \text{ m}^2 \times 0,2325 \text{ €} = 1371,75 \text{ €}$ ), cette surface correspondant à la partie du lotissement comprise dans la bande des 80 mètres située au droit des travaux d'extension du réseau d'adduction d'eau potable.

Cette somme sera exigible en totalité à la date de délivrance de l'autorisation de vente des lots.

- **Participation pour raccordement à l'égout d'un montant de 10 059,50 €** (soit  $914,50 \times 11$  lots).

Cette somme sera exigible en totalité à la délivrance de l'arrêté de vente des lots.

**Article 3 :** Les travaux dont le programme est annexé au présent arrêté devront être commencés dans un délai de 18 mois à compter de sa notification et achevés dans un délai de 3 ans.

A défaut, l'autorisation sera caduque, sauf si le lotisseur a procédé à la vente ou à la location d'au moins un lot, par application combinée des articles R.315-31 et R.315-33 du Code de l'Urbanisme.

**Article 4 :** La vente des lots ne sera autorisée et les permis de construire ne pourront être délivrés qu'après obtention du certificat prévu à l'article R.315-36 a) du Code de l'Urbanisme constatant l'exécution de la totalité des travaux exception faite, le cas échéant, des travaux de finition dès lors que l'exécution différée de ces derniers aura pu, sur demande, être autorisée en application de l'article R.315-33 a) du même Code.

**Article 5 :** Conformément aux dispositions de l'article R.315-41 du code de l'urbanisme, le Maire ou ses délégués pourront, avant l'achèvement des travaux, visiter les lieux à tout moment et procéder aux vérifications qu'ils jugeront utiles.

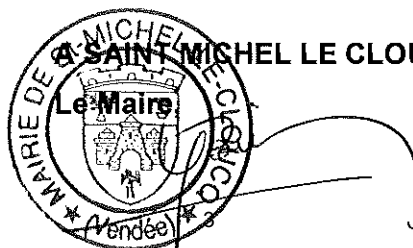
**Article 6 :** Conformément aux dispositions des articles L. 315-2-1, R.315-45 et R.315-46 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un Plan d'occupation des Sols ou un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents annexés au présent arrêté cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la date d'autorisation du lotissement.

Si une majorité de co-lotis calculée comme il est dit à l'article L.315-3 du Code de l'Urbanisme, désire maintenir les règles d'urbanisme spécifiques au lotissement, la demande de maintien de ces règles devra être adressée, préalablement au terme précité, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie.

**Article 7 :** Conformément aux dispositions de l'article L.316-3 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté (y compris les pièces annexées) et, s'il existe, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots, seront remis, préalablement à la signature de la promesse ou de l'acte de vente, à l'acquéreur ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Les actes mentionneront que ces formalités ont été effectuées.

**Article 8 :** Conformément aux dispositions de l'article R.315-29-1 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur fournira aux attributaires des lots, au moment de la conclusion de l'acte de vente ou de location, une attestation mentionnant la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) constructible sur le lot. (Est interdite, sans nouvelle approbation et dans les conditions prévues par la législation en vigueur, toute modification du présent lotissement).

**Article 9 :** Conformément aux dispositions de l'article R.315-27 du code de l'urbanisme, la présente autorisation sera publiée au fichier immobilier par les soins du lotisseur qui devra aviser le Maire de l'accomplissement de cette formalité.



**A Noter :**

L'attention du bénéficiaire est appelée sur le fait que la présente autorisation ne le dispense pas d'effectuer les formalités de déclaration au titre de la Loi sur l'eau (rubrique 2.1.5.0) avant tout commencement des travaux d'aménagement.

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.  
Elle est exécutoire à compter de sa transmission.*

---

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** ( *notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
  - **AFFICHAGE** : Mention de l'autorisation de lotir doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.
  - **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).
-

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 03/05/2007	Complétée le	N° LT8525607F0002
Par :	FONCITER SAS	
Demeurant à :	7, boulevard Leclerc 49000 ANGERS	
Représenté par :	Monsieur Christian MILLET-Géomètre	
Pour :	création de 4 lots à usage d'habitation	
Sur un terrain sis :	rue de la Bitaudrie et rue du Colombier 85200 SAINT MICHEL LE CLOUCQ	

**Le Maire :**

Vu la demande d'autorisation de lotir susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 315-1 et suivants et R 315-1 et suivants,

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé 26 Octobre 1999,

Vu la demande de lotissement présentée par Monsieur MILLET Christian, géomètre expert - 2, avenue de la Gare - 85200 FONTENAY LE COMTE, agissant en tant que mandataire de la Société FONCITER SAS - 7, boulevard Leclerc - 49000 ANGERS, représentée par Monsieur Benoît COTTENCEAU, directeur, en vue de la réalisation de 4 lots à usage d'habitation, sur un terrain sis lieu-dit « La Meilleraie », rue de la Bitaudrie et rue du Colombier - 85200 SAINT MICHEL LE CLOUCQ, et cadastré section AH sous le numéro 116 pour une superficie de 38 ares et 22 centiares,

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipement de la Vendée en date du 25 juillet 2007,

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Alimentation en Eau Potable de la Vendée en date du 27 juillet 2007,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 27 mars 2007 prenant à sa charge la restauration du réseau d'eaux pluviales et l'extension du réseau d'eaux usées sous voie publique du Chemin du Colombier,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 10 octobre 2000 instituant la Participation pour Raccordement à l'égout (PRE),

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 7 novembre 2006 actualisant le montant de la Participation pour Raccordement à l'égout (PRE),

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 3 juillet 2007 mettant à la charge du lotisseur la participation pour raccordement à l'égout,

**ARRETE :**

**Article 1 :** Est autorisé, sous réserve des droits des tiers et suivant le dossier ci-annexé, le lotissement dénommé « La Bonnetrie 2 » dont les caractéristiques essentielles ont été définies ci-dessus.

La présente approbation est subordonnée à l'exécution de la (ou des) prescription(s) suivante(s) :

Il sera tenu compte de l'observation émise dans l'avis du Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipement de la Vendée ci-annexé.

.../...

**Article 2** : Contribution(s) forfaitaire(s) mise(s) à la charge du lotisseur en application de l'article L.332-12 alinéa d) du code de l'urbanisme :

- **Participation pour raccordement à l'égout d'un montant de 3658,00 €** (soit 914,50 € x 4 lots),

Cette somme sera exigible en totalité à la délivrance de l'arrêté de vente des lots.

**Article 3** : Les travaux dont le programme est annexé au présent arrêté devront être commencés dans un délai de 18 mois à compter de sa notification et achevés dans un délai de 3 ans.

A défaut, l'autorisation sera caduque, sauf si le lotisseur a procédé à la vente ou à la location d'au moins un lot, par application combinée des articles R.315-31 et R.315-33 du Code de l'Urbanisme.

**Article 4** : La vente des lots ne sera autorisée et les permis de construire ne pourront être délivrés qu'après obtention du certificat prévu à l'article R.315-36 a) du Code de l'Urbanisme constatant l'exécution de la totalité des travaux exception faite, le cas échéant, des travaux de finition dès lors que l'exécution différée de ces derniers aura pu, sur demande, être autorisée en application de l'article R.315-33 a) du même Code.

**Article 5** : Conformément aux dispositions de l'article R.315-41 du code de l'urbanisme, le Maire ou ses délégués pourront, avant l'achèvement des travaux, visiter les lieux à tout moment et procéder aux vérifications qu'ils jugeront utiles.

**Article 6** : Conformément aux dispositions des articles L. 315-2-1, R.315-45 et R.315-46 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un Plan d'occupation des Sols ou un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents annexés au présent arrêté cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la date d'autorisation du lotissement.

Si une majorité de co-lotis calculée comme il est dit à l'article L.315-3 du Code de l'Urbanisme, désire maintenir les règles d'urbanisme spécifiques au lotissement, la demande de maintien de ces règles devra être adressée, préalablement au terme précité, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie.

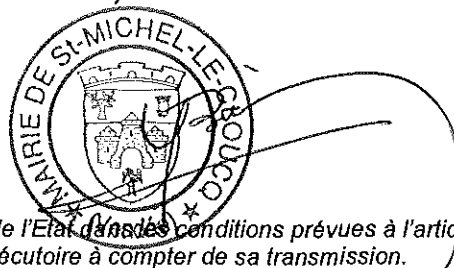
**Article 7** : Conformément aux dispositions de l'article L.316-3 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté (y compris les pièces annexées) et, s'il existe, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots, seront remis, préalablement à la signature de la promesse ou de l'acte de vente, à l'acquéreur ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Les actes mentionneront que ces formalités ont été effectuées.

**Article 8** : Conformément aux dispositions de l'article R.315-29-1 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur fournira aux attributaires des lots, au moment de la conclusion de l'acte de vente ou de location, une attestation mentionnant la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) constructible sur le lot. (Est interdite, sans nouvelle approbation et dans les conditions prévues par la législation en vigueur, toute modification du présent lotissement).

**Article 9** : Conformément aux dispositions de l'article R.315-27 du code de l'urbanisme, la présente autorisation sera publiée au fichier immobilier par les soins du lotisseur qui devra aviser le Maire de l'accomplissement de cette formalité.

A SAINT MICHEL LE CLOUCQ , le 21/08/2007

Le Maire,



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.  
Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

---

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
  - **AFFICHAGE** : Mention de l'autorisation de lotir doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.
  - **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).
-

***Règlement d'urbanisme :***  
***La Bonnetrie 1***  
***La Bonnetrie 2***

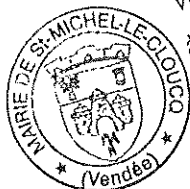
DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE  
COMMUNE DE SAINT MICHEL LE CLOUCQ

Rue de la Bitaudrie – Rue du Colombier

LOTISSEMENT à usage d'habitation

**FONCITER**

**LOTISSEMENT « LA BONNETRIE 1 »**



Vu, Pour être annexé  
à mon arrêté en date  
du 11/08/2007

Le Maire,

**DOSSIER DE CREATION**

**PROJET DE RÈGLEMENT**

M. Christian MILLET, Géomètre-Expert  
02 Avenue de la Gare, 85200 FONTENAY LE COMTE  
☎ 02 51 69 05 08 - 📠 02 51 69 29 39

- \* ARTICLE 1 – OBJET DU RÈGLEMENT
- \* ARTICLE 1-2 – CHAMP D'APPLICATION
- \* ARTICLE 1-3 – DIVISION DU TERRAIN
- \* ARTICLE 2-1 – TYPE D'OCCUPATION DU SOL AUTORISÉ
- \* ARTICLE 2-2 – TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT
- \* ARTICLE 2-3 – ACCÈS ET VOIRIE
- \* ARTICLE 2-4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX
  - a) Eau potable
  - b) Assainissement eaux usées
  - c) Assainissement eaux pluviales
  - d) Électricité
  - e) Gaz
  - f) Téléphone
  - g) Modifications des équipements
- \* ARTICLE 2-5 – FORME ET CARACTÉRISTIQUES DES LOTS
- \* ARTICLE 2-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
- \* ARTICLE 2-7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
- \* ARTICLE 2-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
- \* ARTICLE 2-9 – EMPRISE AU SOL
- \* ARTICLE 2-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
- \* ARTICLE 2-11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLÔTURES
  - a) Dispositions générales
  - b) Couvertures
  - c) Maçonnerie
  - d) Enduits
  - e) Sous-sols
  - f) Capteurs solaires
  - g) Clôtures
  - h) Dispositions provisoires
- \* ARTICLE 2-12 – STATIONNEMENT
- \* ARTICLE 2-13 – PLANTATIONS SUR LES LOTS
- \* ARTICLE 2-14 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL
- \* ARTICLE 2-15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.
- \* ARTICLE 2-16 – SERVITUDES DIVERSES
- \* ARTICLE 2-17 – TAXES

- \* ARTICLE 2-18 – ADHÉSION AUX PRÉSENTES
- \* ARTICLE 2 – 19 – SYNDICAT DES ACQUÉREURS
- \* ARTICLE 2-20 – DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DES RÈGLES  
POSÉES PAR LE RÈGLEMENT
  
- \* ARTICLE 2-21 – OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

## ARTICLE 1 – OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs, il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement "La Bonnetrie 1" sur la commune de Saint-Michel le Cloucq, cadastré section AH n° 109 et 265 pour une superficie de 11 530 m<sup>2</sup> (surface cadastrale) tel que le périmètre en est défini sur les plans joints au présent dossier.

## ARTICLE 1-2 – 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 SAINT MICHEL LE CLOUCQ, à savoir les articles 1 à 15 du règlement de la zone NA du POS.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement.

Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

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

## ARTICLE 1-3 – DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de découpage se décomposent de la manière suivante :

- espaces communs (voirie, espaces plantés)	2 755 m <sup>2</sup>
- terrains privatifs (superficie totale des lots)	8 388 m <sup>2</sup>
- superficie totale du lotissement (arpentage)	11 143 m <sup>2</sup>

## ARTICLE 2-1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉ

Sont autorisées dans ce lotissement les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Dans le cas d'une activité professionnelle à domicile, l'aménagement d'un local à usage professionnel pourra être autorisé par le maire de SAINT MICHEL LE CLOUCQ, 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 ou égale à 100 m<sup>2</sup> hors œuvre brut ;
- le volume contenant le local professionnel fasse corps avec la construction principale ;
- la surface nécessaire au stationnement soit prévue sur la parcelle.
- une construction à usage d'annexe sera autorisée sur chacun des lots. L'emprise au sol n'excédera pas 40 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 2-2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDIT

- 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 autorisation ;

- les dépôts prévus à l'article R. 442.2. du code de l'urbanisme ;
- l'ouverture de toute carrière ou gravière ;

- les constructions à usage de poulailler, clapier, de chenil, de porcherie, ainsi que toutes constructions de caractère précaire, réalisées en matériaux disparates, ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement;

- les campings et villages de toile.

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

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur les trottoirs ou les chaussées, d'y déposer des matériaux. Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou par leurs entreprises de construction, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des voies du lotissement et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

#### ARTICLE 2-3 – ACCÈS ET VOIRIE

Les accès aux lots se feront par une voie nouvelle depuis la rue de la Bitaudrie.

L'ensemble de la voirie nouvelle est porté sur les documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura les emprises fixées à ces documents.

Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils à l'alignement des voies publiques à un niveau supérieur à la bordure du trottoir et correspondant à une pente de 2 %.

Le niveau des seuils sera de l'ordre de 5 cm au-dessus du niveau du point haut du trottoir.

Les accès aux lots devront respecter les obligations figurant au plan de découpage.

#### ARTICLE 2-4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

##### a) Eau potable

Un réseau sera posé rue de la Bitaudrie depuis le CD n° 104 jusqu'à la rue du Colombier. (voir extrait cadastral). Ce réseau sera de diamètre suffisant pour permettre la pose d'un poteau incendie à l'entrée de la voie nouvelle du lotissement. Une PVR sera mise en place pour la construction de ce nouveau réseau.

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable pour chaque lot.

(Le branchement s'entend jusque et y compris le regard sur le terrain privé). Les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder.

La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

##### b) Assainissement eaux usées

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des antennes et la pose d'un regard de branchement au réseau pour chaque lot.

Les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder, et devront fournir au permis de construire les cotes d'implantation en altitude NGF du plancher le plus bas raccordé au réseau.

##### c) Assainissement eaux pluviales

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des antennes de branchement en tuyaux PVC ainsi que la fourniture et la pose de regards sur les lots.

Les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder.

##### d) Électricité

Le réseau de desserte en électricité sera établi en souterrain.

Des coffrets de branchement seront installés par le lotisseur en limite de voirie sur le domaine privé.

Les acquéreurs des lots devront faire poser le compteur par EDF, et réaliser le raccordement du coffret au disjoncteur.

e) Gaz

Sans objet.

f) Téléphone

Le lotisseur réalise les travaux d'installation des gaines et des chambres de tirage.

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

g) Modification des équipements

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux sollicités par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le terrain public :

- qu'après accord du lotisseur,
- qu'après accord des maîtres d'ouvrage et concessionnaires des réseaux,
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

## ARTICLE 2-5 – FORME ET CARACTÉRISTIQUES DES LOTS

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

Les lots numérotés 1 à 11 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 2-1 du présent règlement, il ne pourra être autorisé qu'un seul logement par lot.

Le lot EV1 est réservé à l'aménagement d'un bassin d'absorption des eaux pluviales

Le lot EV2 est réservé à l'aménagement d'un espace vert.

Le lot V est réservé à la voie interne du lotissement.

Superficie des lots	
Lot n° 1 =	683 m <sup>2</sup>
Lot n° 2 =	684 m <sup>2</sup>
Lot n° 3 =	916 m <sup>2</sup>
Lot n° 4 =	890 m <sup>2</sup>
Lot n° 5 =	765 m <sup>2</sup>
Lot n° 6 =	770 m <sup>2</sup>
Lot n° 7 =	758 m <sup>2</sup>
Lot n° 8 =	730 m <sup>2</sup>
Lot n° 9 =	777 m <sup>2</sup>
Lot n° 10 =	712 m <sup>2</sup>
Lot n° 11 =	703 m <sup>2</sup>
Lot n° EV1 =	991 m <sup>2</sup> (Bassin de rétention, Espace vert)
Lot n° EV2 =	209 m <sup>2</sup> (Espace vert)
Lot n° V =	1 555 m <sup>2</sup> (Voirie)
<b>Surface totale d'arpentage</b>	<b>= 11 143 m<sup>2</sup></b>

Étant ici précisé que ces surfaces n'ont qu'une valeur indicative, la surface réellement vendue sera celle indiquée sur le document d'arpentage cadastral établi après bornage des lots.

#### ARTICLE 2-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions à usage d'habitation seront implantées à 5 m minimum du bord des voies existantes et de la voirie nouvelle.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci
- pour des raisons de composition architecturale ou urbaine (constructions groupées)

#### ARTICLE 2-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles ne seront pas implantées en limite séparative, devront respecter un retrait par rapport à cette limite, tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, soit égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans que ce retrait soit inférieur à 3 mètres.

3 m ( $L=H/2$  avec L supérieur à 3 m).

#### ARTICLE 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 d'habitation ou d'activité conformément au paragraphe 2 – 1 du présent règlement

- l'autre à usage d'annexe limité à 40 m<sup>2</sup>.

Une distance au moins égale à 4m peut être imposée entre 2 constructions situées sur une même propriété.

#### ARTICLE 2-9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

#### ARTICLE 2-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation sont limitées à un étage (R + 1), pour une hauteur maximale de six mètres, mesurée à l'égout des toitures.

Pour les annexes, en cas de mur pignon, la hauteur est fixée à 2m50 à l'égout sur la limite séparative, et à 3m50 au faîtage sur cette même limite. Lorsque les annexes ne comportent pas de mur pignon, la hauteur est limitée à 3m00 sur la limite séparative; dans ce cas, la longueur sur cette limite ne peut être supérieure à 7m.

#### ARTICLE 2-11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Les futures constructions à usage d'habitation peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou architecturale traditionnelle.

##### a) Dispositions générales

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

Les locaux annexes devront être traités à l'identique du bâtiment principal.

### b) Couvertures

Les couvertures seront en tuiles de pays ou en tuiles d'aspect similaire. Elles seront de teinte rouge avec plusieurs nuances si possible. Les tuiles brunes sont prohibées. La pente des toits sera comprise entre 25 et 35 %. Les débordements de toiture en pignon sont interdits. Les souches de cheminées s'établiront de préférence au faitage des pignons.

### c) Maçonnerie

Les changements de nus et de matériaux entre niveaux rez-de-chaussée et étage sont interdits.

### d) Enduits

Les enduits extérieurs seront de teinte naturelle, ton pierre ou ton sable.

### e) Sous-sols

Les sous-sols sont interdits, cependant, une cave sous la construction principale, sans vues et sans accès extérieurs d'une surface de 12 m<sup>2</sup> maximum sera tolérée.

### f) Capteurs solaires

Les capteurs solaires sont autorisés. Leur pente sera identique à la pente de la toiture.

### g) Clôtures

A l'alignement des voies et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction, les clôtures seront minérales ou végétales et devront être en harmonie avec les constructions.

Elles seront composées :

- soit par un muret d'une hauteur de 1,00 m maximum, couvert éventuellement de tuiles ou d'un chapeau.

- soit par un muret d'une hauteur de 1,00 m maximum surmonté d'une clôture à claire voie ou d'un grillage.

- soit par une clôture grillagée doublée d'une haie.

Dans ces deux derniers cas, l'ensemble ne devra dépasser 1,50 m de hauteur.

En limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction, les clôtures seront constituées soit d'un grillage doublé ou non d'une haie, soit par un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté ou non d'un grillage, leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les portails et portillons seront limités à 1,20 m de hauteur.

Une boîte aux lettres réglementaire sera incorporée dans la clôture.

L'aménagement d'entrée de parcelle devra être proposé dans la demande de permis de construire.

### h) Dispositions provisoires

Sera tolérée, seulement pendant la période des travaux, la baraque de chantier nécessaire au dépôt des matériaux ou de l'outillage. Cette baraque sera installée obligatoirement sur le terrain privatif du propriétaire concerné par les travaux.

24 JUIL. 2007

ARRIVÉE

ARTICLE 2-12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement des caravanes est interdit sur le domaine public du lotissement.

Tout acquéreur de lot individuel prévoira sur sa parcelle et devra aménager une aire suffisante pour y garer le ou les véhicules lui appartenant, de même que ceux des personnes logées de façon permanente à son domicile. Le stationnement sur les espaces verts publics est interdit.

ARTICLE 2-13 – PLANTATIONS SUR LES LOTS

Il est recommandé aux acquéreurs de planter aussi bien en avant qu'en arrière de la construction des arbres de haute tige de (feuillu ou conifère) de manière à intégrer dans le temps les espaces privatifs au futur quartier.

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot, ainsi que l'élagage des haies en temps voulu, même s'il n'y a pas de construction sur le lot.

La haie située au Nord des lots 7, 9, 10 et 11 devra être préservée par les acquéreurs de ces lots.

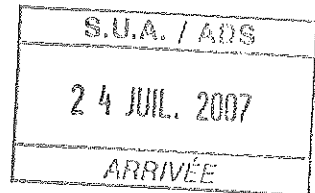
La partie de terrain comprise entre la construction et la voie nouvelle devra être engazonnée ou plantée de fleurs ou sablée.

Les cultures potagères étant exclues de cette zone.

En ce qui concerne les plantations sur les lots (constitution de haies vives, plantations d'arbres... ) la plantation des végétaux hôtes du "feu bactérien" est interdite et en particulier les végétaux suivants :

- Pommier à couteau (*Malus domestica* = *Malus pumila*)  
Variétés : abbondanza – 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 Superb-Durondeau-Madame Ballet Passe crassane
- Nashi (*Pyrus serotina* = *Pyrus pyrifolia*)  
Variétés : Kumoi-Nijisseiki
- Cotoneaster  
Espèces, sous espèces ou clones : *Salicifolius floccosus*, *Salicifolius* x "Herbsfeuer"
- *Pyracantha* ou buisson ardent  
Espèces ou cultivars : *Atalantioïdes* "Gibsiï"
- Pommier d'ornement (ou pollinisateur)  
Espèces ou cultivars : Crittenden
- *Crataegus*

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



#### ARTICLE 2-14 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Lot	Superficie en m <sup>2</sup>	SHOB en m <sup>2</sup>	SHON en m <sup>2</sup>
1	683	340	270
2	684	340	270
3	916	450	360
4	890	440	350
5	765	380	300
6	770	380	300
7	758	380	300
8	730	360	290
9	777	380	300
10	712	350	280
11	703	350	280
<b>TOTAUX</b>	<b>8 388</b>	<b>4 150</b>	<b>3 300</b>

#### ARTICLE 2-15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

#### ARTICLE 2-16 – SERVITUDES DIVERSES

Peuvent être placées sur une voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayant droits doivent souffrir sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun.

Toute modification de ces ouvrages est à la charge des demandeurs.

Les propriétaires des lots devront supporter sans indemnité l'implantation sur le domaine privé des coffrets réseaux EDF, GDF, et France Telecom.

#### ARTICLE 2-17 – TAXES

Les acquéreurs seront assujettis aux taxes applicables dans la commune à la date de création du lotissement :

- Taxe Locale d'équipement (T.L.E) ;
- Taxe départementale des espaces naturels et sensibles (T.D.E.N.S)
- Taxe départementale pour le financement des dépenses des Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) ;
- La participation pour raccordement à l'égout sera acquittée par le lotisseur.

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.

#### ARTICLE 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.

#### ARTICLE 2-19 – SYNDICAT DES ACQUÉREURS

Il n'y aura pas d'association syndicale

La voie sera rétrocédée à la commune de Saint Michel le Cloucq.

ARTICLE 2-20 – DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DES 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.

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

ARTICLE 2-21 – OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de construire ou une déclaration de travaux selon la réglementation en vigueur en mairie de SAINT MICHEL LE CLOUCQ tant pour la construction principale et ses annexes que pour toutes les clôtures. La signature d'un compromis de vente doit précéder le dépôt de la demande de permis de construire. L'obtention du permis de construire constitue un préalable à la signature de l'acte d'acquisition.

Fait à SAINT MICHEL LE CLOUCQ

Le : 16 avril 2007

Le lotisseur

**FONCITER SAS**

146, av. Victor Chatenay - 49100 ANGERS

Tél. 02 41 430 474 - Fax 02 41 430 44

SAS au capital de 100 000 €

Siret 483 270 542 00010 APE 701 F

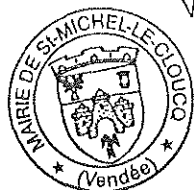
DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE  
COMMUNE DE SAINT MICHEL LE CLOUCQ

Rue de la Bitauderie – Rue du Colombier

LOTISSEMENT à usage d'habitation

**FONCITER**

**LOTISSEMENT « LA BONNETRIE 2 »**



Vu, Pour être annexé

à mon arrêté en date  
du 11/08/2007

Le Maire,

**DOSSIER DE CREATION**

**PROJET DE RÈGLEMENT**

M. Christian MILLET, Géomètre-Expert  
02 Avenue de la Gare, 85200 FONTENAY LE COMTE  
☎ 02 51 69 05 08 - ✉ 02 51 69 29 39

- \* ARTICLE 1 – OBJET DU RÈGLEMENT
- \* ARTICLE 1-2 – CHAMP D'APPLICATION
- \* ARTICLE 1-3 – DIVISION DU TERRAIN
- \* ARTICLE 2-1 – TYPE D'OCCUPATION DU SOL AUTORISÉ
- \* ARTICLE 2-2 – TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT
- \* ARTICLE 2-3 – ACCÈS ET VOIRIE
- \* ARTICLE 2-4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX
  - a) Eau potable
  - b) Assainissement eaux usées
  - c) Assainissement eaux pluviales
  - d) Électricité
  - e) Gaz
  - f) Téléphone
  - g) Modifications des équipements
- \* ARTICLE 2-5 – FORME ET CARACTÉRISTIQUES DES LOTS
- \* ARTICLE 2-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
- \* ARTICLE 2-7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
- \* ARTICLE 2-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
- \* ARTICLE 2-9 – EMPRISE AU SOL
- \* ARTICLE 2-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
- \* ARTICLE 2-11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLÔTURES
  - a) Dispositions générales
  - b) Couvertures
  - c) Maçonnerie
  - d) Enduits
  - e) Sous-sols
  - f) Capteurs solaires
  - g) Clôtures
  - h) Dispositions provisoires
- \* ARTICLE 2-12 – STATIONNEMENT
- \* ARTICLE 2-13 – PLANTATIONS SUR LES LOTS
- \* ARTICLE 2-14 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL
- \* ARTICLE 2-15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.
- \* ARTICLE 2-16 – SERVITUDES DIVERSES
- \* ARTICLE 2-17 – TAXES

- \* ARTICLE 2-18 – ADHÉSION AUX PRÉSENTES
- \* ARTICLE 2 – 19 – SYNDICAT DES ACQUÉREURS
- \* ARTICLE 2-20 – DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DES RÈGLES  
POSÉES PAR LE RÈGLEMENT
  
- \* ARTICLE 2-21 – OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

## ARTICLE 1 – OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs, il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement "La Bonnetrie 2" sur la commune de Saint-Michel le Cloucq, cadastré section AH n° 116 pour une superficie de 3 935 m<sup>2</sup> (surface cadastrale) tel que le périmètre en est défini sur les plans joints au présent dossier.

## ARTICLE 1-2 – 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 SAINT MICHEL LE CLOUCQ, à savoir les articles 1 à 15 du règlement de la zone NA du POS.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement.

Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

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

## ARTICLE 1-3 – DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de découpage se décomposent de la manière suivante :

- espaces communs (voirie, espaces plantés)	0 m <sup>2</sup>
- terrains privatifs (superficie totale des lots)	3 822 m <sup>2</sup>
- superficie totale du lotissement (arpentage)	3 822 m <sup>2</sup>

## ARTICLE 2-1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉ

Sont autorisées dans ce lotissement les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

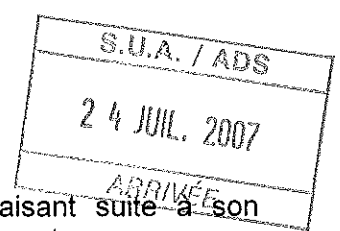
Dans le cas d'une activité professionnelle à domicile, l'aménagement d'un local à usage professionnel pourra être autorisé par le maire de SAINT MICHEL LE CLOUCQ, à condition que :

- 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 ou égale à 100 m<sup>2</sup> hors œuvre brut ;
- le volume contenant le local professionnel fasse corps avec la construction principale ;
- la surface nécessaire au stationnement soit prévue sur la parcelle.
- une construction à usage d'annexe sera autorisée sur chacun des lots. L'emprise au sol n'excédera pas 40 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 2-2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDIT

- 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 autorisation ;

- les dépôts prévus à l'article R. 442.2. du code de l'urbanisme ;
- l'ouverture de toute carrière ou gravière ;
- les constructions à usage de poulailler, clapier, de chenil, de porcherie, ainsi que toutes constructions de caractère précaire, réalisées en matériaux disparates, ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement;
- les campings et villages de toile.



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

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur les trottoirs ou les chaussées, d'y déposer des matériaux. Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou par leurs entreprises de construction, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des voies du lotissement et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

#### ARTICLE 2-3 – ACCÈS ET VOIRIE

Les accès aux lots se feront par les rues de la Bitaudrie et du Colombier.

Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils à l'alignement des voies publiques à un niveau supérieur à la bordure du trottoir et correspondant à une pente de 2 %.

Les accès aux lots devront respecter les obligations figurant au plan de découpage.

#### ARTICLE 2-4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

##### a) Eau potable

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable pour chaque lot.

(Le branchement s'entend jusque et y compris le regard sur le terrain privé). Les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder.

La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

##### b) Assainissement eaux usées

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des antennes et la pose d'un regard de branchement au réseau existant pour chaque lot.

Les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder, et devront fournir au permis de construire les cotes d'implantation en altitude NGF du plancher le plus bas raccordé au réseau.

##### c) Assainissement eaux pluviales

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des antennes de branchement en tuyaux PVC diamètre 160 ainsi que la fourniture et la pose de regards sur les lots. Les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder. Les lots ne pouvant être collectés par le bassin de rétention du lotissement "La Bonnetrie1", les acquéreurs devront installer à leur charge un système de rétention à la parcelle conforme à l'annexe jointe au présent règlement.

##### d) Électricité

Des coffrets de branchement seront installés par le lotisseur en limite de voirie sur le domaine privé.

Les acquéreurs des lots devront faire poser le compteur par EDF, et réaliser le raccordement du coffret au disjoncteur.

##### e) Gaz

Sans objet.

## ARTICLE 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 d'habitation ou d'activité conformément au paragraphe 2 – 1 du présent règlement
- l'autre à usage d'annexe limité à 40 m<sup>2</sup>.

Une distance au moins égale à 4m peut être imposée entre 2 constructions situées sur une même propriété.

## ARTICLE 2-9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

## ARTICLE 2-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation sont limitées à un étage (R + 1), pour une hauteur maximale de six mètres, mesurée à l'égout des toitures.

Pour les annexes, en cas de mur pignon, la hauteur est fixée à 2m50 à l'égout sur la limite séparative, et à 3m50 au faîtage sur cette même limite. Lorsque les annexes ne comportent pas de mur pignon, la hauteur est limitée à 3m00 sur la limite séparative; dans ce cas, la longueur sur cette limite ne peut être supérieure à 7m.

## ARTICLE 2-11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Les futures constructions à usage d'habitation peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou architecturale traditionnelle.

### a) Dispositions générales

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

Les locaux annexes devront être traités à l'identique du bâtiment principal.

### b) Couvertures

Les couvertures seront en tuiles de pays ou en tuiles d'aspect similaire. Elles seront de teinte rouge avec plusieurs nuances si possible. Les tuiles brunes sont prohibées.

La pente des toits sera comprise entre 25 et 35 %.

Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

Les souches de cheminées s'établiront de préférence au faîtage des pignons.

### c) Maçonnerie

Les changements de nus et de matériaux entre niveaux rez-de-chaussée et étage sont interdits.

### d) Enduits

Les enduits extérieurs seront de teinte naturelle, ton pierre ou ton sable.

### e) Sous-sols

Les sous-sols sont interdits, cependant, une cave sous la construction principale, sans vues et sans accès extérieurs d'une surface de 12 m<sup>2</sup> maximum sera tolérée.

### f) Capteurs solaires

Les capteurs solaires sont autorisés. Leur pente sera identique à la pente de la toiture.

#### g) Clôtures

A l'alignement des voies et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction, les clôtures seront minérales ou végétales et devront être en harmonie avec les constructions.

Elles seront composées :

- soit par un muret d'une hauteur de 1,00 m maximum, couvert éventuellement de tuiles ou d'un chapeau.
- soit par un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum surmonté d'une clôture à claire voie ou d'un grillage.
- soit par une clôture grillagée doublée d'une haie.

Dans ces deux derniers cas, l'ensemble ne devra dépasser 1,50 m de hauteur.

En limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction, les clôtures seront constituées soit d'un grillage doublé ou non d'une haie, soit par un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté ou non d'un grillage, leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les portails et portillons seront limités à 1,20 m de hauteur.

Une boîte aux lettres réglementaire sera incorporée dans la clôture.

L'aménagement d'entrée de parcelle devra être proposé dans la demande de permis de construire.

#### h) Dispositions provisoires

Sera tolérée, seulement pendant la période des travaux, la baraque de chantier nécessaire au dépôt des matériaux ou de l'outillage. Cette baraque sera installée obligatoirement sur le terrain privatif du propriétaire concerné par les travaux.

### ARTICLE 2-12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement des caravanes est interdit sur le domaine public du lotissement.

Tout acquéreur de lot individuel prévoira sur sa parcelle et devra aménager une aire suffisante pour y garer le ou les véhicules lui appartenant, de même que ceux des personnes logées de façon permanente à son domicile. Le stationnement sur les espaces verts publics est interdit.

### ARTICLE 2-13 – PLANTATIONS SUR LES LOTS

Il est recommandé aux acquéreurs de planter aussi bien en avant qu'en arrière de la construction des arbres de haute tige de (feuillu ou conifère) de manière à intégrer dans le temps les espaces privatifs au futur quartier.

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot, ainsi que l'élagage des haies en temps voulu, même s'il n'y a pas de construction sur le lot.

La partie de terrain comprise entre la construction et les rues existantes devra être engazonnée ou plantée de fleurs ou sablée.

Les cultures potagères étant exclues de cette zone.

En ce qui concerne les plantations sur les lots (constitution de haies vives, plantations d'arbres... ) la plantation des végétaux hôtes du "feu bactérien" est interdite et en particulier les végétaux suivants :

- Pommier à couteau (*Malus domestica* = *Malus pumila*)  
Variétés : abbondanza – 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 Superb-Durondeau-Madame Ballet Passe crassane
- Nashi (*Pyrus serotina* = *Pyrus pyrifolia*)  
Variétés : Kumoi-Nijisseiki
- Cotoneaster  
Espèces, sous espèces ou clones : *Salicifolius floccosus*, *Salicifolius* x "Herbsfeuer"
- *Pyracantha* ou buisson ardent  
Espèces ou cultivars : *Atalantioïdes* "Gibsi"
- Pommier d'ornement (ou pollinisateur)  
Espèces ou cultivars : Crittenden
- *Crataegus*  
Semis de *Crataegus* – Plants de *Crataegus* issus de semis à l'exception de ceux destinés au greffage dans les établissements de production.

#### ARTICLE 2-14 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Lot	Superficie en m <sup>2</sup>	SHOB en m <sup>2</sup>	SHON en m <sup>2</sup>
12	1 075	500	400
13	1 133	500	400
14	878	450	360
15	736	450	360
<b>TOTAUX</b>	<b>3 822</b>	<b>1 900</b>	<b>1 520</b>

#### ARTICLE 2-15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

#### ARTICLE 2-16 – SERVITUDES DIVERSES

Peuvent être placées sur une voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayant droits doivent souffrir sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun.

Toute modification de ces ouvrages est à la charge des demandeurs.

Les propriétaires des lots devront supporter sans indemnité l'implantation sur le domaine privé des coffrets réseaux EDF, GDF, et France Telecom.

#### ARTICLE 2-17 – TAXES

Les acquéreurs seront assujettis aux taxes applicables dans la commune à la date de création du lotissement :

- Taxe Locale d'équipement (T.L.E) ;
- Taxe départementale des espaces naturels et sensibles (T.D.E.N.S)
- Taxe départementale pour le financement des dépenses des Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) ;
- Participation pour raccordement à l'égout.

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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 2-19 – SYNDICAT DES ACQUÉREURS

Il n'y aura pas d'association syndicale

ARTICLE 2-20 – DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DES 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.

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

ARTICLE 2-21 – OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de construire ou une déclaration de travaux selon la réglementation en vigueur en mairie de SAINT MICHEL LE CLOUCQ tant pour la construction principale et ses annexes que pour toutes les clôtures.

La signature d'un compromis de vente doit précéder le dépôt de la demande de permis de construire. L'obtention du permis de construire constitue un préalable à la signature de l'acte d'acquisition.

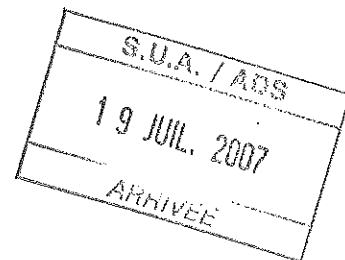
Fait à SAINT MICHEL LE CLOUCQ

Le : *16 août 2012*

Le lotisseur

**FONCITER SAS**

146, av. Victor Chateaubriand - 49100 ANGERS  
Tél. 02 41 430 474 - Fax 02 41 430 444  
SAS au capital de 100 000 €  
Siret 483 270 542 00010 APE 701 F



ANNEXE AU REGLEMENT

**2 - Rétention et qualité des eaux pour le BV2**

Les lots 12, 13, 14 et 15 ne pouvant pas être collectés par le bassin de rétention un système de rétention à la parcelle devra être installé.

Le dimensionnement du système de rétention, basé sur un débit de fuite de 10 l/s par hectare, pour une pluie décennale sera fonction de la surface imperméabilisée.

Surface imperméabilisée	Débit de fuite	Volume rétention
100 m <sup>2</sup>	0,1 l/s	2 m <sup>3</sup>
150 m <sup>2</sup>	0,15 l/s	3 m <sup>3</sup>
200 m <sup>2</sup>	0,2 l/s	4 m <sup>3</sup>
300 m <sup>2</sup>	0,3 l/s	6 m <sup>3</sup>

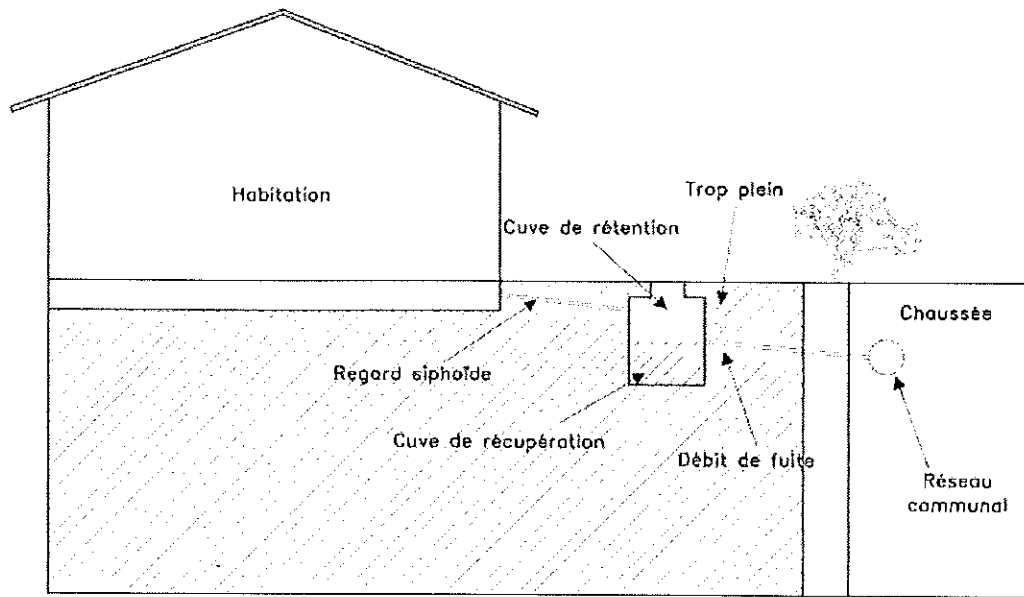
La mise en place de système de rétention permettra d'évacuer vers l'aval des débits de pointes inférieurs à l'état initial.

	Etat initial	Etat projet	
	BV A	BV 1	BV 2 Cuve de rétention (x4)
Surface de versant	3,64 ha	3,3 ha	300 m <sup>2</sup>
Q 2 ans	140 l/s <i>soit 38 l/s/ha</i>	28 l/s <i>soit 8,5 l/s/ha</i>	1 l/s <i>soit 8 l/s/ha</i>
Q 10 ans	260 l/s <i>soit 71 l/s/ha</i>	34 l/s <i>soit 10 l/s/ha</i>	1,2 l/s <i>soit 10 l/s/ha</i>
Q 100 ans	470 l/s <i>soit 129 l/s/ha</i>	41 l/s <i>soit 12 l/s/ha</i>	1,4 l/s <i>soit 11,5 l/s/ha</i>

Un regard décanteur et siphon, en amont de la cuve de rétention, devra être installé. Il permettra la décantation.

La cuve pourra également être utilisée pour la récupération des eaux pluviales.

S.I.A. / ADS  
19 JUL. 2007  
ARRIVEE



~Cuve de rétention à la parcelle~

Les gouttières et le regard siphonide devront être entretenu régulièrement pour éviter tout colmatage.

## *Extrait du règlement du POS*

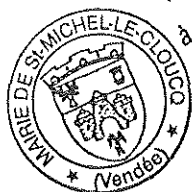
DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE  
COMMUNE DE SAINT MICHEL LE CLOUCQ

Rue de la Bitaudrie – Rue du Colombier

LOTISSEMENT à usage d'habitation

**FONCITER**

**LOTISSEMENT « LA BONNETRIE »**



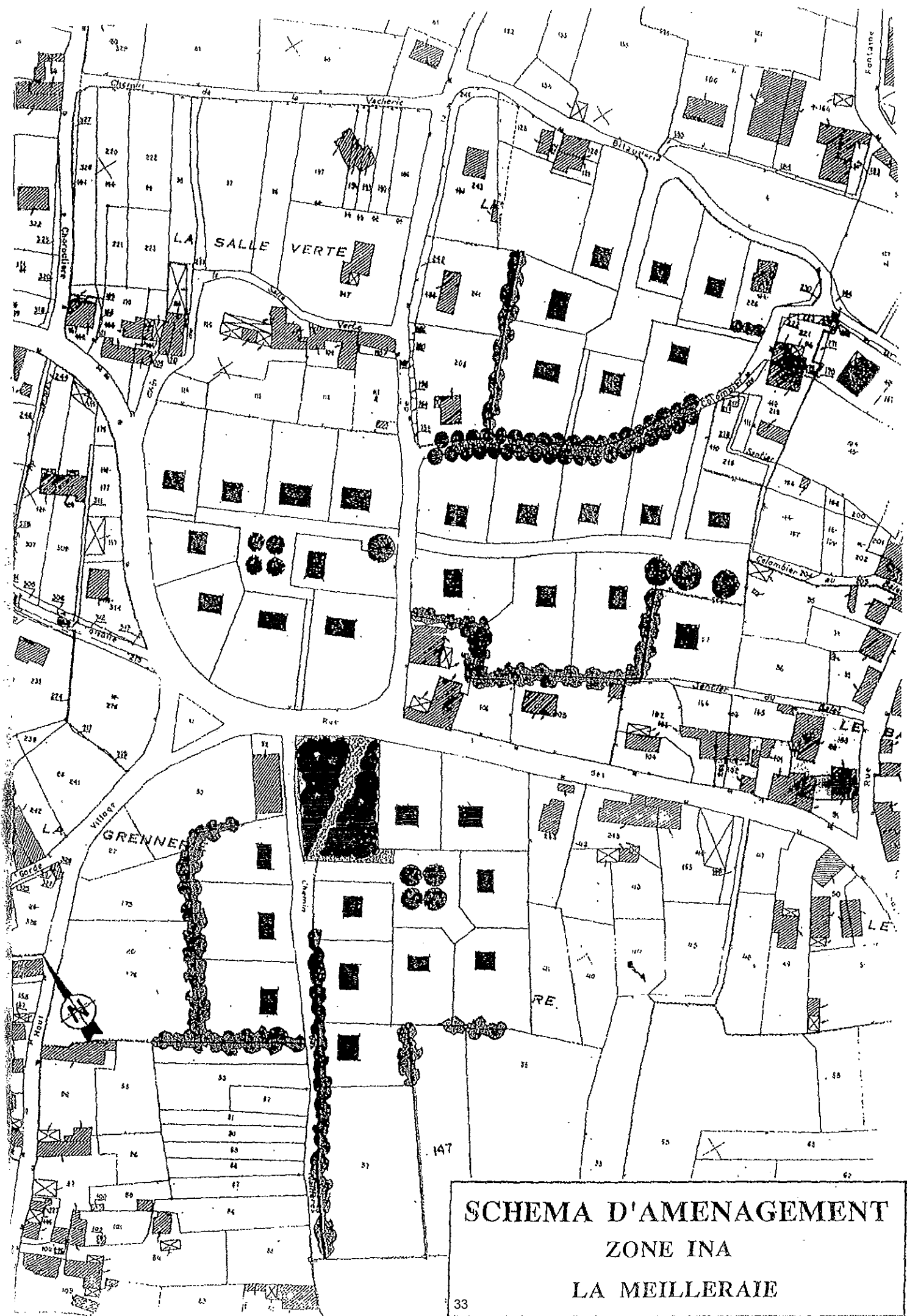
Vu, Pour être annexé  
à mon arrêté en date  
du 11/08/2007  
Le Maire,

**DOSSIER DE CRÉATION**

**EXTRAIT DU RÈGLEMENT DU POS**

**Zone NA**

M. Christian MILLET, Géomètre-Expert  
02 Avenue de la Gare, 85200 FONTENAY LE COMTE  
☎ 02 51 69 05 08 - 📠 02 51 69 29 39



**SCHEMA D'AMENAGEMENT**  
 ZONE INA  
 LA MEILLERAIE

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NA

### Caractère de la zone :

Zone à vocation urbanisable comprenant des terrains peu ou pas équipés dont l'aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

On distingue trois secteurs spécifiques à l'intérieur de la zone NA :

- *un secteur INA*, d'urbanisation à court et moyen termes
- *un secteur INAL*, destiné aux équipements de sports et loisirs
- *un secteur IINA*, d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra être envisagée que par une modification du P.O.S. ou la création d'une Z.A.C.

### Article NA 1 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions spéciales

Sont autorisés sous réserve que les charges d'équipements et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

1. à l'intérieur des zones NA, les opérations d'ensemble tels que les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les complexes hôteliers et les centres commerciaux, etc... à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale d'1 hectare ; toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises si l'opération concerne le reliquat d'une zone déjà en partie urbanisée. Dans ce cas l'opération devra concerner l'ensemble de cette zone. Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.
2. les extensions mesurées des bâtiments existants.
3. la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées
4. les équipements publics à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

## Article NA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. les constructions isolées, quel que soit leur usage, non compatibles avec le schéma d'ensemble mentionné à l'article NA1 et les infrastructures existantes (voirie, réseaux, ...),
2. les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation,
3. les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
4. l'ouverture de carrière ou de gravière,
5. les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'opération
6. les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré en application de l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme, en dehors du secteur INAL
7. le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée, et les garages collectifs de caravanes sauf dans le secteur INAL,
8. l'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

## Article NA 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès et les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès collectifs sur les RD sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone INA.

## Article NA 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 2 - Assainissement

**Eaux usées** : toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif d'assainissement.

**Eaux pluviales** : en l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

### 3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

Si le réseau n'est pas établi, les constructions devront être raccordées à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

## Article NA 5 - Caractéristiques des terrains

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## Article NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

### 1. en agglomération

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 5 m de l'alignement des RD et autres voies publiques ou privées

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci
- pour des raisons de composition architecturale ou urbaine (constructions groupées, ...)

### 2. hors agglomération

les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 m de l'axe des RD
- 5 m de l'axe des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci
- pour des raisons de composition architecturale ou urbaine (constructions groupées, ...)

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics peuvent être exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité.....).

### Article NA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics peuvent être exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### Article NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance égale à 4,00 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

### Article NA 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de maximum à l'emprise au sol.

### Article NA 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est de 6 m et le nombre d'étages est limité à R + 1.

Pour les annexes, en cas de murs pignon, la hauteur est fixée à 2,50 m à l'égout sur la limite séparative et à 3,50 m au faîtage sur cette même limite. Lorsque les annexes ne comportent pas de mur pignon la hauteur est limitée à 3,00 m sur la limite séparative ; dans ce cas, la longueur sur cette limite ne peut être supérieure à 7 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

## Article NA 11 - Aspect extérieur des constructions

### 1. Expression architecturale

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'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et son environnement.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

### 2. Aspect des constructions

#### a) architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

## b) architecture traditionnelle

### Maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

### Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront toutefois être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays, de teinte rouge ou mélangées.

Les tuiles brunes sont prohibées.

La pente de la toiture sera comprise entre 25 et 35%.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas comprise entre 50% et 100%.

### Percements

Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.

### Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

### 3. Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 1,00 m avec piliers de 1,50 maximum en façades sur rues et en limite séparatives jusqu'au droit de la construction. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire voie pour la partie comprise entre 1,00 et 1,50 m.
- à 2,00 en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction.
- Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie.

Cependant, une hauteur supérieure à ces dispositions peut être admise lorsqu'il s'agit de prolonger une clôture existante sur une même propriété en respectant l'harmonie de la clôture existante.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :

- à 1,50 m en façades, cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, visibilité....
- à 2,00 m en limites séparatives.

Ces clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur.

### Article NA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

### Article NA 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres (placettes, espaces verts, ...).

### Article NA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

### Article NA 15 - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

*Programme des travaux :*  
*La Bonnetrie 1*  
*La Bonnetrie 2*

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

**COMMUNE DE SAINT MICHEL LE CLOUCQ**

Rue de la Bitauderie – Rue du Colombier

LOTISSEMENT à usage d'habitation

**FONCITER**

**LOTISSEMENT « LA BONNETRIE 1 »**

Vu, Pour être annexé  
à mon arrêté en date  
du 11/08/2007  
Le Maire,



**DOSSIER DE CREATION**

**PROGRAMME DES TRAVAUX**

M. Christian MILLET, Géomètre-Expert  
02 Avenue de la Gare, 85200 FONTENAY LE COMTE  
☎ 02 51 69 05 08 - 📠 02 51 69 29 39

## **ARTICLE 1 - OBJET**

Le lotisseur s'engage à réaliser ou à faire réaliser, à ses frais tous les travaux décrits ci-après et figurant aux plans annexés nécessaires pour assurer la viabilité du lotissement de la BONNETRIE 1 à SAINT MICHEL LE CLOUCQ.

## **ARTICLE 2 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR TRANCHES**

Les travaux seront exécutés en une seule tranche.

Ils consisteront à viabiliser les lots 1 à 11, en construisant les réseaux eaux usées, électricité et téléphone ainsi qu'une voie nouvelle de 8 mètres d'emprise générale, comportant deux trottoirs de 1m50 séparés de la chaussée (5m) par des caniveaux bordures de type AC1. Cette voie nouvelle se terminera par une placette de retournement.

Des espaces verts seront aménagés.

## **ARTICLE 3 – VOIRIE**

Les travaux prévus comprendront :

- 1) l'arrachage des haies et le décapage de la terre végétale sous l'emprise de la voie nouvelle, du bassin de rétention et du chemin piétonnier.
- 2) la construction de la voie nouvelle comprendra :
  - a) Les terrassements nécessaires à l'établissement des plateformes.
  - b) L'établissement d'une fondation de chaussée ou sous couche, en GNTB 0/60 secondaire, d'une épaisseur de 30cm après compactage. Elle sera réalisée avec une sur largeur de 30cm par rapport aux nus des bordures.
  - c) La construction de chaussée comportera un empierrement en GNTB 0/20 d'une épaisseur de 20cm après compactage, avec un revêtement en semi-pénétration à l'émulsion acide à 69% à raison de 4,9 kilos par mètre carré, pour un minimum de 14l/m<sup>2</sup> de gravillons 10/14 en cloutage, 9l/m<sup>2</sup> de gravillons 6/10 et 5l/m<sup>2</sup> de gravillons 2/4.  
La chaussée présentera une pente de 2,5 % vers les caniveaux.
  - d) Les bordures caniveaux seront du type normalisé AC1, la pente des caniveaux sera conforme aux profils annexés.
  - e) Les semelles de rive.
  - f) Les trottoirs et le chemin piétonnier après terrassement et compactage du fond de forme recevront un empierrement en GNTB 0/20, d'une épaisseur de 30cm après compactage puis un bicouche identique à celui de la chaussée.
  - g) La pose de la clôture grillagée autour du bassin d'infiltration.
  - h) La mise en forme de terre végétale et l'engazonnement des espaces verts, les plantations, la mise en place du panneau STOP au débouché de la voie nouvelle sur la rue de la Bitaudrie.

## **ARTICLE 4 – ASSAINISSEMENT PLUVIAL**

L'assainissement pluvial de la voie nouvelle sera assuré par les caniveaux bordures et les grilles avaloirs. Les eaux recueillies seront évacuées par un tuyau souterrain de diamètre 300 dont le tracé figure sur le plan annexé au dossier, jusqu'au bassin de rétention qui sera aménagé à l'Est du projet.

Les lots seront raccordés au réseau pluvial par des tuyaux en PVC CR 8 de diamètre de 160 mm. Un regard de branchement sera posé sur chaque lot. Les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder.

Le réseau existant rue du Colombier (busage en mauvais état) sera remplacé par un réseau plus profond en Ø 300 jusqu'au fossé à l'intersection des rues de la Bitaudrie et de la Rue du Colombier. La réfection de ce réseau est pris en charge par la commune.

## **ARTICLE 5 – ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Un collecteur sera mis en place sous la voie nouvelle. Le tracé figure au plan annexé, il sera raccordé au réseau existant rue du Colombier. Chaque lot y sera raccordé par l'intermédiaire d'un tabouret à passage direct posé sur le lot ou sur le trottoir.

Les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder.

## **ARTICLE 6 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

L'alimentation en eau potable sera réalisée suivant les prescriptions et études de VENDEE EAU et conforme au règlement du Service de Sécurité Incendie Départemental.

Un réseau sera posé rue de la Bitaudrie depuis le CD 104 jusqu'à la rue du Colombier (voir extrait cadastral). Ce réseau sera de diamètre suffisant pour permettre la pose d'un poteau incendie à l'entrée de la voie nouvelle du lotissement. Une PVR sera mise en place pour la construction de ce réseau. Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau pour chaque lot. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder. La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à la charge des acquéreurs.

#### **ARTICLE 7 – DEFENSE INCENDIE**

L'étude de défense contre l'incendie sera réalisée par le Service Départemental Incendie. Un poteau sera posé à l'entrée du lotissement rue de la Bitaudrie.

#### **ARTICLE 8 – ALIMENTATION EN ENERGIE ELECTRIQUE**

L'alimentation en électricité sera assurée par une ligne souterraine qui sera installée aux frais du lotisseur, conformément aux dispositions d'EDF et sous maîtrise du Syndicat Départemental D'Electrification de la Vendée. Les branchements seront établis en limite de propriété sur le domaine privé.

#### **ARTICLE 9 – TELEPHONE**

Le lotisseur aura à sa charge les travaux de génie civil du réseau téléphonique, établi en souterrain, conformément aux dispositions techniques fournies par France Télécom. Les regards de branchement seront situés sur le domaine privé en limite de propriété.

#### **ARTICLE 10 – BRANCHEMENTS**

Les branchements suivants seront réalisés par le lotisseur pour chacun des lots jusqu'en limite du domaine public:

- Eau potable : dans le puisard compteur
- Assainissement eaux usées : dans le regard de branchement en attente
- Assainissement eau pluviales : dans le regard de branchement en attente
- Electricité : y compris coffret S22
- Téléphone : génie civil y compris regard 30x30

NOTA : Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux définis ci-dessus, demandées par un acquéreur, ne pourront être réalisées sur son lot ou sur le domaine public communal :

- qu'après accord du lotisseur,
- que par des entreprises désignées par le lotisseur
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

#### **ARTICLE 11 – SIGNALISATION ROUTIERE**

Un panneau « Stop » sera placé au débouché de la voie interne sur la rue de la Bitaudrie. La signalisation sera aux frais du lotisseur.

#### **ARTICLE 12 – CLOTURES, ESPACES VERTS ET PLANTATIONS COLLECTIVES**

Les clôtures implantées en limite de propriété le long des voies, seront à la charge des acquéreurs.

La clôture du bassin de rétention sera aux frais du lotisseur.

Les engazonnements et les plantations d'espèces rustiques et d'essences locales, dans les espaces verts, seront à la charge du lotisseur.

Fait à Saint Michel le Cloucq, Le 16 mai 2007.....

Le Lotisseur,

**FONCITER SAS**

146, av. Victor Chatenay - 49100 ANGERS

Tél. 02 41 430 474 - Fax 02 41 430 444

SAS au capital de 100 000 €

Siret 483 270 542 00010 APE 701 F

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

COMMUNE DE SAINT MICHEL LE CLOUCQ

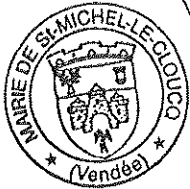
Rue de la Bitauderie – Rue du Colombier

LOTISSEMENT à usage d'habitation

**FONCITER**

**LOTISSEMENT « LA BONNETRIE 2 »**

**DOSSIER DE CREATION**



Vu, Pour être annexé  
à mon arrêté en date  
du 11/08/2007

Le Maire,

**PROGRAMME DES TRAVAUX**

M. Christian MILLET, Géomètre-Expert  
02 Avenue de la Gare, 85200 FONTENAY LE COMTE  
☎ 02 51 69 05 08 - 📠 02 51 69 29 39

## **ARTICLE 1 - OBJET**

Le lotisseur s'engage à réaliser ou à faire réaliser, à ses frais tous les travaux décrits ci-après et figurant aux plans annexés nécessaires pour assurer la viabilité du lotissement de la BONNETRIE 2 à SAINT MICHEL LE CLOUCQ.

## **ARTICLE 2 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR TRANCHES**

Les travaux seront exécutés en une seule tranche.  
Ils consisteront à desservir les lots numérotés 12 à 15 par les réseaux eaux usées, eau potable, électricité et téléphone, et à aménager les accès aux lots.

## **ARTICLE 3 – ACCÈS AUX LOTS**

Les travaux prévus comprendront : les terrassements, l'établissement d'une fondation de chaussée ou sous couche, en GNT 0/60 secondaire d'une épaisseur de 30cm et l'empierrement en GNTB 0/20 d'une épaisseur de 20cm après compactage.

## **ARTICLE 4 – ASSAINISSEMENT PLUVIAL**

Les lots 12 et 15 seront raccordés au réseau rue du Colombier. Les lots 13 et 14 seront raccordés au fossé rue de la Bitaudrie. Un regard de branchement sera posé sur chaque lot. Les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder.

## **ARTICLE 5 – ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Les lots 13 et 14 seront raccordés au réseau existant rue de la Bitaudrie.  
Le réseau existant rue du Colombier sera prolongé sur 32ml pour permettre le raccordement des lots 12 et 15. (Ces travaux seront à la charge de la commune)  
Un tabouret à passage direct sera posé sur chaque lot ou bien sur le trottoir. Les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder.

## **ARTICLE 6 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

L'alimentation en eau potable sera réalisée suivant les prescriptions et études de VENDEE EAU et conforme au règlement du Service de Sécurité Incendie Départemental.  
Un réseau d'eau potable existe rue de la Bitaudrie en façade des lots 13 et 14.  
Les lots 12 et 15 seront raccordés depuis le réseau créé pour la bonnetrie 1 par l'espace vert EV1.  
Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau pour chaque lot. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder. La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à la charge des acquéreurs.

## **ARTICLE 7 – DEFENSE INCENDIE**

L'étude de défense contre l'incendie sera réalisée par le Service Départemental Incendie. Un poteau sera posé rue de la Bitaudrie en face de la sortie de la voie nouvelle du lotissement.

## **ARTICLE 8 – ALIMENTATION EN ENERGIE ELECTRIQUE**

L'alimentation en électricité sera assurée par une ligne souterraine qui sera installée aux frais du lotisseur, conformément aux dispositions d'EDF et sous maîtrise du Syndicat Départemental D'Electrification de la Vendée. Les branchements seront établis en limite de propriété sur le domaine privé.

## ARTICLE 9 – TELEPHONE

Le lotisseur aura à sa charge les travaux de génie civil du réseau téléphonique, établi en souterrain, conformément aux dispositions techniques fournies par France Télécom.  
Les regards de branchement seront situés sur le domaine privé en limite de propriété.

## ARTICLE 10 – BRANCHEMENTS

Les branchements suivants seront réalisés par le lotisseur pour chacun des lots jusqu'en limite du domaine public:

- Eau potable : dans le puisard compteur
- Assainissement eaux usées : dans le regard de branchement en attente
- Assainissement eaux pluviales : dans le regard de branchement en attente
- Electricité : y compris coffret S22
- Téléphone : génie civil y compris regard 30x30

NOTA : Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux définis ci-dessus, demandées par un acquéreur, ne pourront être réalisées sur son lot ou sur le domaine public communal :

- qu'après accord du lotisseur,
- que par des entreprises désignées par le lotisseur
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

Fait à Saint Michel le Cloucq,

Le 16 mai 2022

Le Lotisseur,

**FONCITER SAS**  
146, av. Victor Chatenay - 49100 ANGERS  
Tél. 02 41 430 474 - Fax 02 41 430 444  
SAS au capital de 100 000 €  
Siret 483 270 542 00010 APE 701 F

# *Convention de Rétrocession des Équipements Communs*

## CONVENTION

### PROJET DE CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS DU LOTISSEMENT "LA BONNETRIE" PAR LA SOCIÉTÉ « FONCITER » À SAINT MICHEL LE CLOUCQ

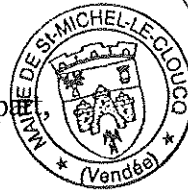
Entre les soussignés :

Monsieur BILLAUD Yves, maire de la commune de SAINT MICHEL LE CLOUCQ

D'une part,

Et La société "FONCITER"

D'autre part,



Vu, Pour être annexé  
à mon arrêté en date  
du 4/08/2007  
Le Maire,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

#### ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION :

La Commune de SAINT MICHEL LE CLOUCQ envisage l'incorporation dans le domaine public des équipements communs du lotissement crée par la société "FONCITER" dès la constatation de l'achèvement total des travaux.

#### ARTICLE 2 – ENGAGEMENT DES PARTIES :

##### 1) Engagement du lotisseur :

- Le lotisseur s'engage à réaliser les travaux d'équipement communs du lotissement conformément au programme des travaux qui s'y rapporte, ainsi que les prescriptions indiquées dans l'arrêté de lotir.

- Le lotisseur informera les futurs acquéreurs des dispositions de la présente convention qui devra être annexée aux actes de vente.

- Le lotisseur donne son accord sur le principe de l'incorporation des équipements communs du lotissement dans le domaine communal.

##### 2) Engagement de la commune de SAINT MICHEL LE CLOUCQ :

- Le Commune de SAINT MICHEL LE CLOUCQ s'engage à incorporer dans le domaine public les équipements communs du lotissement après le constat de l'achèvement des travaux, sous réserve du respect de l'engagement prévu au 1<sup>er</sup> alinéa du présent article et ce dans un délai de six mois à compter de l'acceptation de celle-ci.

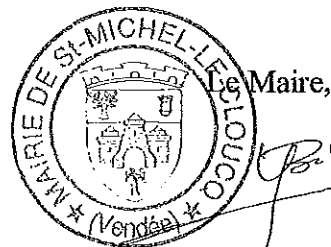
#### ARTICLE 3 – LES MODALITÉS DE RÉALISATION :

La procédure de constat d'achèvement des travaux sera organisée à la demande du lotisseur par les services concernés.

Le transfert sera effectué dès que le certificat d'achèvement total des travaux sera délivré.

Fait à SAINT MICHEL LE CLOUCQ, le 23/04/07  
(en trois exemplaires)

**FONCITER SAS**  
Le Lotisseur  
146, av. Victor Chaterlay - 49100 ANGERS  
Tél. 02 41 430 474 Fax 02 41 430 444  
SAS au capital de 100 000 €  
Siret 483 270 542 00010 APE 701 F



## *Plan Cadastral*

[www.alia-immobilier.com](http://www.alia-immobilier.com)



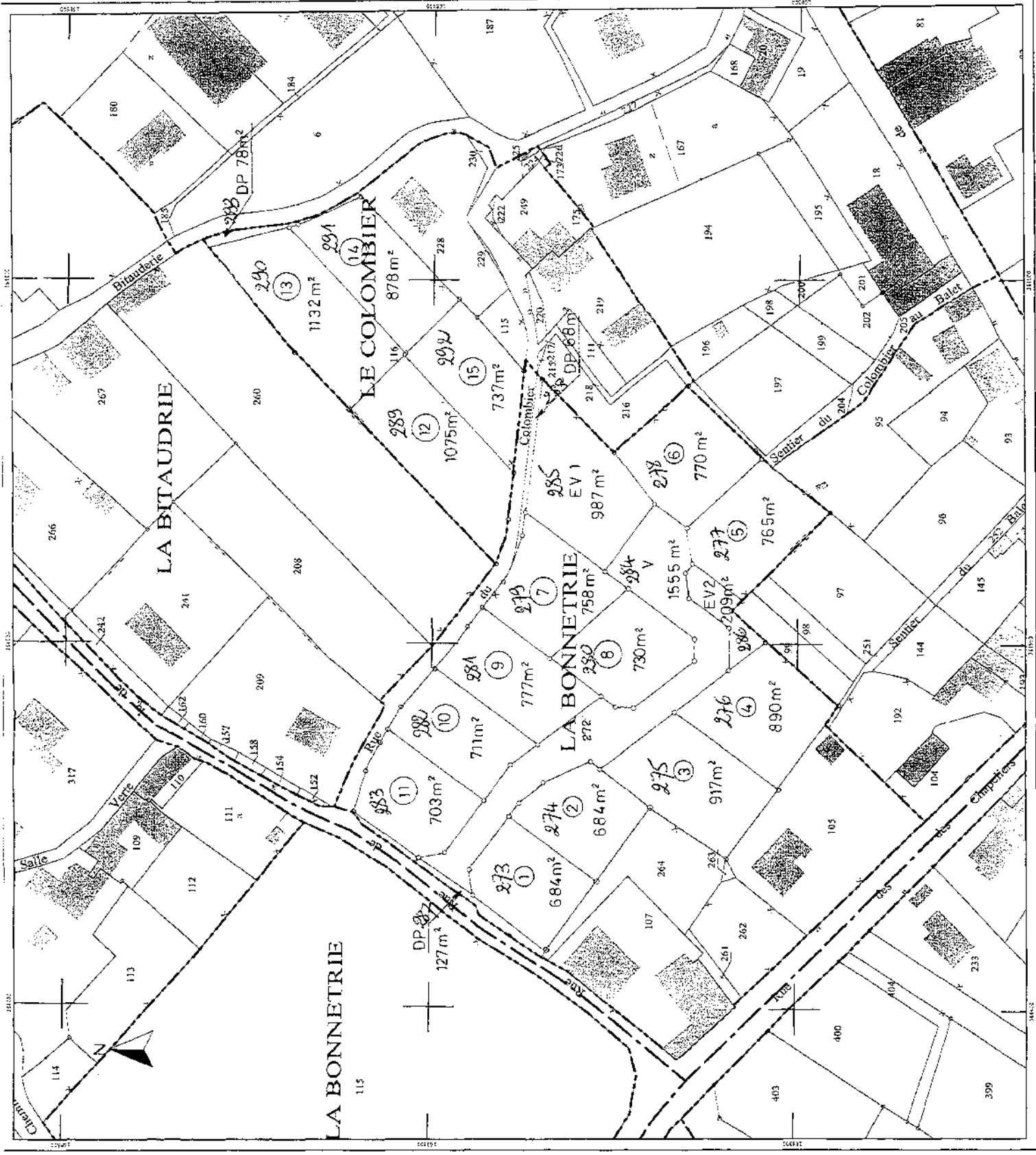
DIRECTION GENERALE DES IMPOTS  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
INFORMATISE

Commune : SAINT-MICHEL-LE-CLOUCC  
Section : AH  
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/1000  
Date de l'édition : 03/12/2007  
Date de saisie : 01/01/1965

N° d'ordre du document d'arpentage : **694M**  
Numéro d'ordre du registre de constatation des droits :  
Cachet du service d'origine :  
Centre des Impôts foncier de :  
Fontenay la Comte  
Place-Mercat Henri  
B.P. 324  
89206 Fontenay-le-Comte  
Téléphone : 02 51 50 30 10  
Fax : 02 51 50 30 18  
cdf.fontenay-le-comte@dgi.finances.gouv.fr

CERTIFICATION  
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)  
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés(3) a été établi (1) :  
A - **Après les indications qu'ils ont fournies au** **bureau;**  
B - En conformité d'un piquetage : \_\_\_\_\_  
effectué sur le terrain ;  
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie jointe, dressé le **29 / 11 / 07** par **M. MILLET Christian** géomètre à **Fontenay Le Comte**.  
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463  
A **Fontenay Le Comte**, le **12-12-2007**

Document d'arpentage dressé par  
M. MILLET Christian, géomètre  
à FONTENAY LE COMTE  
Date : **12 / 12 / 2007**  
Signature : **M. MILLET Christian**  
Géomètre à Fontenay-le-Comte  
N° 154 02 03 05 08



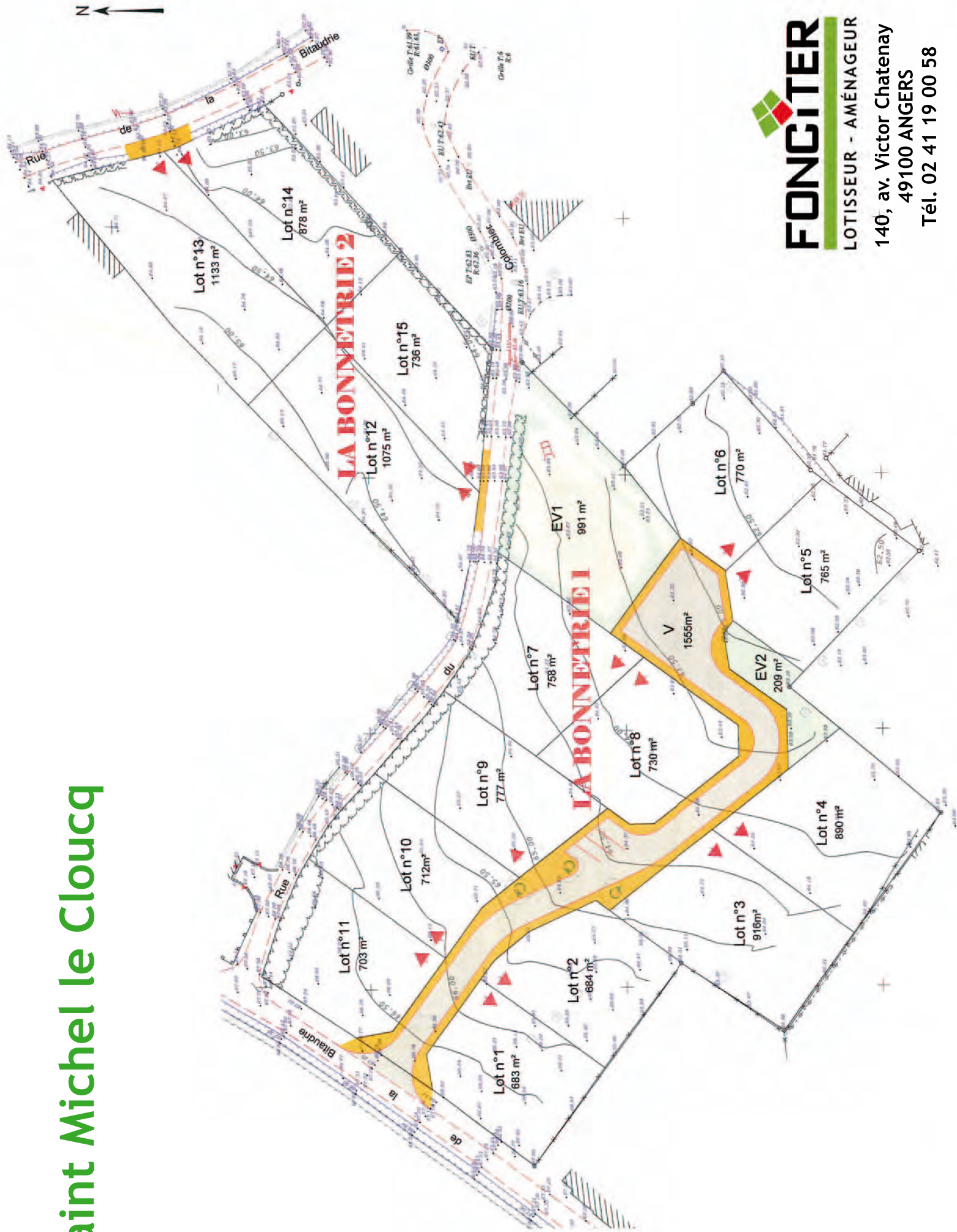
(1) Rayer les mentions inutiles. Le formulaire n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (à renvoyer par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre).  
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (municipalité, accus représentant titulaire de l'autorité administrative, etc.).

## *Plan Parcellaire*

[www.alia-immobilier.com](http://www.alia-immobilier.com)



# Saint Michel le Cloucq



**FONCITER**  
LOTISSEUR - AMÉNAGEUR

140, av. Victor Chatenay  
49100 ANGERS  
Tél. 02 41 19 00 58