

Département de La Vendée

Commune de
SAINTE HERMINE

PA10

Lotissement " Le Fief du Magny"

REGLEMENT

Dossier n° 10186	Dressé en OCTOBRE 2018
Modifié le :	

Déposé le :
Lotissement n°

Cadre réservé à l'administration

Approuvé le :



SCP FRANCK BOURGOIN
GÉOMÈTRE-EXPERT FONCIER
DESS URBANISME

85400 LUCON

Tél : 02 51 56 11 74

Fax : 02 51 27 98 37

Email / lucon@geometres-lucon.com

1.1. OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs. Il fixe les règles et les servitudes d'intérêt général, imposées dans le périmètre du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement Le Fief du Magny, situé sur la commune de SAINTE HERMINE, et cadastré section ZS n° 493 d'une contenance de 27481 m², tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques du présent dossier.

1.2. CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus des droits des tiers et des règles générales applicables sur le territoire de la commune de SAINTE HERMINE, à savoir le POS (zone 1NA).

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans le périmètre 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.

1.3. DIVISION DU TERRAIN

Le lotissement est composé de 38 lots à usage privatif (lots 1 à 38), de 3 lots à usage commun (V ; EV, CP) .

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la façon suivante :

Voirie (lot V) :	4024	m²
Espaces Verts (lot EV) :	3909	m²
Chemin piétonnier (CP)	264	m²
Total des surfaces communes :	8197	m²
Surfaces privées cessibles	19284	m²
total	27481	m²

MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DES SOL

2.1. TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

En plus des règles applicables de l'article 1NA du POS

Il est interdit d'édifier et d'exploiter sur le lotissement des fabriques, des entrepôts classés ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que des points de distribution de carburant, stations-service et ateliers-garage.

Il est interdit d'édifier et d'exploiter, sous toute forme que ce soit, des supports publicitaires à l'intérieur du lotissement et le long des voies périphériques, sauf autorisation écrite du Maire, et dans la limite d'un support publicitaire lié à une activité implantée dans le lotissement.

Il est interdit d'édifier des ateliers ou d'exploiter des industries ou des commerces qui, par leur présence, leurs odeurs, leurs émanations, leurs bruits, etc. ... seraient de nature à nuire aux voisins.

Sont interdites les constructions provisoires ou de caractère précaire, ainsi que des dépôts (ferrailles, bois, autres matériaux, etc. ...)

Sont également interdits :

l'établissement de camping ou de village de toile, y compris le stationnement des caravanes, soumis à autorisation, et les garages de caravanes, l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;

les élevages de toute nature, l'implantation de bâtiments agricoles ;

les éoliennes sur mât, indépendantes du bâtiment principal ;

l'ouverture de gravière ou de carrière.

2.2. TYPES D'OCCUPATION DES SOLS AUTORISES

Seules les constructions à usage d'habitation, et les annexes s'y rapportant, sont autorisées. Une seule construction à usage d'habitation pouvant supporter deux logements sera autorisée par lot. Les annexes non habitées, détachées du bâtiment principal, pourront être autorisées à certaines conditions (voir Art 2.11 du Règlement).

Un seuil ,minimum à la construction est imposé pour les lots 1 à 13, soit 24,50m NGF.

L'exercice d'une activité tertiaire, avec son logement pourra être autorisé. Dans tous les cas, il devra être prévu, à l'intérieur du lot, le stationnement nécessaire à l'activité.

Toute habitation sera édifiée de manière à ce que les eaux pluviales puissent rejoindre l'exutoire immédiat.

2.3. ACCES ET VOIRIE

L'accès aux lots se fera exclusivement par la voie interne du lotissement (V)

Pour certains lots, les acquéreurs seront tenus se conformer aux accès prévus sur le plan de composition. Cependant il sera possible de modifier la position de ces accès, ceci afin de permettre une meilleure intégration du bâtiment dans son environnement. L'obtention d'un deuxième accès est possible pour la création de deux logements. Les frais occasionnés par le déplacement de ces entrées seront à la charge de l'acquéreur.

Chaque propriétaire devra prendre soin de calculer le niveau du seuil des constructions, en fonction de l'altitude des radiers d'évacuation des eaux. En cas d'impossibilité de rejet, une pompe de relevage devra être mise en place par l'acquéreur.

2.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux suivants :

1) eau potable

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable, jusqu'en limite de propriété de chaque lot. Les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder. La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

2) assainissement eaux usées

Le lotisseur prendra en charge la pose d'une canalisation principale ; il prendra en charge la réalisation de chaque branchement raccordé au réseau et ce, jusqu'en limite de propriété de chaque lot. Les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder.

3) assainissement eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées de la voirie seront évacuées par un réseau d'eaux pluviales ayant pour exutoire le bassin d'orage. Les eaux de ruissellement des habitations seront collectées et évacuées par ce même dispositif. Les acquéreurs pourront s'ils le désirent réaliser leur propre dispositif de rétention (stockage des eaux, à des fins d'arrosage).

4) électricité

Des coffrets de branchement, de type S 22 ou similaires, seront installés par le lotisseur, sur le domaine privé, en limite de propriété. Les acquéreurs devront réaliser en souterrain le raccordement du coffret au disjoncteur. La mise en place du compteur est à la charge des acquéreurs.

5) téléphone

Des boîtes de branchement seront installées par le lotisseur, sur le domaine privé, en limite de propriété. Une demande d'installation devra être sollicitée, par les acquéreurs de lots, auprès des services des Télécommunications de LA ROCHE SUR YON.

6) éclairage public

Des candélabres seront installés aux frais du lotisseur. Leurs positions figurent sur le plan des travaux.

Toute modification des équipements, mise en place par le lotisseur, dans le cadre du programme des travaux (coffrets électriques et télécom, candélabres, etc. ...), sollicitée par un acquéreur, ne pourra être réalisée sur son terrain ou sur le terrain commun ou public qu'après accord de la Commune et des maîtres d'ouvrage et concessionnaires des réseaux, et ce, aux frais exclusifs de l'intéressé.

Les nouveaux bénéficiaires participeront dès leur raccordement aux frais d'entretien des réseaux et aux taxes diverses.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des demandes réglementaires, auprès des administrations concernées, pour son raccordement à chaque réseau.

Certains travaux différés (plantations par exemple) pourront être légèrement différents de ce qui était décrit dans les documents approuvés.

2.5. FORME ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

Les lots numérotés de **1 à 38** sont destinés à recevoir des constructions, prévues à l'article 2.2 du présent règlement.

Le lot **V** est destiné à l'aménagement de la voirie, des espaces et équipements communs.

Le lot **EV** est destiné à l'aménagement d'espaces verts. Le lot EV recevra un dispositif de traitement des eaux pluviales, pour l'ensemble de l'opération.

Les lots **CP** est destiné à l'aménagement d'une sente piétonne.

2.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ALIGNEMENTS

Il sera fait application de l'article 1NA du POS, à savoir les constructions doivent être implantées à 5m au moins de l'alignement.

2.7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il sera fait application de l'article 1NA7 du POS.

les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, 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 différence d'altitude entre de ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

2.8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

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

2.9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est prescrite

2.10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il sera fait application de l'article 1NA10 du POS

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (rez de chaussée +1 étage) avec un minimum de 6 m à l'égout.

2.11. CARACTERISTIQUES ET ASPECTS DES FUTURES CONSTRUCTIONS

Les futures constructions feront référence, soit à l'architecture contemporaine, soit à l'architecture traditionnelle.

Les règles générales sont celles définies au POS : article 1NA 11.

De plus **pour les maisons traditionnelles**, les dispositions 1 à 4 suivantes s'appliquent :

1) autres dispositions générales

Les pastiches d'architecture, étrangers à la région, sont interdits.

Dans tous les cas, les acquéreurs devront adapter leur construction à tous les réseaux desservant leur parcelle et notamment à l'altitude des évacuations des eaux pluviales

Chaque constructeur devra :

- intégrer une orientation optimale de son habitation, vis-à-vis du soleil et des boisements, dans le but de minorer les déperditions énergétiques et profiter des apports solaires, tout en assurant un confort d'été
- vérifier les ombres portées des constructions les unes par rapport aux autres,
- prévoir une isolation, pour répondre aux exigences réglementaires,
- orienter le choix des équipements et modes de production d'eau chaude et de chauffage, pour limiter la consommation d'énergie et privilégier les énergies renouvelables (solaires, pompes à chaleur)

Sont interdites les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois), ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les constructions à ossature bois sont autorisées .

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, lotissements ou paysage environnant. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les constructions à ossature bois sont autorisées.

Les matériaux brillants ou de couleur vive sont proscrits.

Les annexes des habitations (garages, buanderies, par exemple) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les abris de jardin, sous réserve d'un seul abri par logement, seront édifiés en arrière de la maison, et protégés par un écran de verdure. Ils seront traités extérieurement, soit avec les mêmes matériaux et même teinte que l'habitation, si leurs surfaces dépassent 12m², soit en bois ou imitation bois et dans ce cas ils devront être peint de couleur foncée (lasure ton bois proscrit) avec toit en matériau neutre gris ou foncé noir, s'ils ne dépassent pas 12 m². Les annexes en tôle, ou en plaque béton sont interdits (cette disposition s'applique aussi pour les constructions contemporaines)

Rappel : Les constructeurs devront obligatoirement fournir, au moment du permis de construire, les études de sols, de portance et autres, adaptées au projet de l'acquéreur (cf : code de la construction). Le projet devra être adapté aux sols rencontrés, la commune ne pouvant pas être responsable de cette mauvaise adaptation et des éventuels accidents morphologiques rencontrés sur les lots.

2) les enduits

Ils seront obligatoirement de teinte claire d'aspect mat et de tonalité blanc cassé (un blanc légèrement coloré peut éventuellement être admis).

3) les toitures

Les constructions seront implantées en tenant compte de la ligne d'alignement du plus grand faitage parallèle à la voie ou perpendiculaire au limite séparative, conformément aux prescriptions figurées sur les documents graphiques

. Les débordements de toiture en pignon sont interdits dans le cas de couverture en tuiles. La pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35%.

Une souche de cheminée est obligatoire pour les constructions traditionnelles.

4) Couverture

Les tuiles employées seront en tuiles de terre cuite du type « canal » ; les autres tuiles ne sont pas autorisées. Elles devront avoir une couleur ton terre cuite.

Toitures terrasses :

Elles peuvent être exceptionnellement autorisées si l'aspect architectural de la construction projetée et le site environnant les justifient.

5) les clôtures

Elles seront édifiées conformément aux prescriptions du POS, à savoir :

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

Dans tous les cas :

L'utilisation de la brande ou de plastique coupe-vent est interdite.

L'utilisation du grillage en usage unique est interdite.

En façade sur voie et en limite séparative jusqu'aux marges de recul des constructions : les clôtures seront obligatoirement minérales, elles seront en parpaings enduits de parts et d'autres le tout sur une hauteur maximale 1m30

Les clôtures minérales devront obligatoirement intégrer les boîtiers EDF/GDF ainsi que les fausses coupures

En limite séparative hors marge de recul des constructions :elles seront soit végétales, soit minérales.

Dans ce cas elles seront limitées sur une hauteur maximale d'1m80.

Les clôtures minérales sont composées d'un mur en parpaings agglomérés enduits de parts et d'autres

Les clôtures végétales seront composées d'un grillage vert plastifié et doublé d'une haie bocagère.

La haie mono spécifique (essence végétale unique) est interdite.

Les clôtures seront obligatoirement végétales le long des espaces verts (EV).

6) Les appentis pour bois de chauffage

Ils devront faire l'objet d'une déclaration de travaux. Ils ne devront pas être visibles de la voirie.

7) Les éoliennes

Les éoliennes sur mât sont interdites.

2.12. STATIONNEMENT

Les acquéreurs devront prévoir à l'intérieur de leur lot les stationnements nécessaires à leur activité, de sorte à ne pas nuire à la circulation du lotissement.

Dans le cas de construction à usage d'habitation, il sera exigé :

- 1 place par logement si la surface de plancher < 60m²
- 2 places par logement si la surface de plancher >60m²

Par ailleurs, pour les constructions à usage de service, commerces.. il sera exigé :

- 60% de la surface de plancher pour les bureaux – services
- Pour les commerces :
 - o De moins de 150m² de surface de vente : pas de minimum imposé
 - o De 150 à 500m² de surface de vente : 1 place par 30m² de surface de vente
 - o De 500 à 1000m² de surface de vente : 1 place par 15m² de surface de vente

En outre, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt général, le nombre de places exigées sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings existants à proximité.

De plus, pour toute construction de logement collectif, d'équipement collectif et d'activités, il sera exigé un local deux-roues, d'une surface minimum de 2% de la surface de plancher globale du bâtiment. Celui-ci devra être accessible en rez-de chaussée.

2.13. PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

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

2.14. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher autorisée est répartie suivant le tableau ci-après:

2.15. DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

2.16. SYNDICAT DES ACQUEREURS

Il n'est pas prévu d'association syndicale , l'aménageur étant la collectivité.

2.17. ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Tout acquéreur accepte, sans réclamation, la possibilité pour tout propriétaire ou lotissement voisin d'utiliser les voies et se raccorder aux réseaux du lotissement.

Aucune modification ne pourra être apportée tant au règlement qu'au plan de composition sans avoir au préalable reçu l'accord des propriétaires, tel que défini par les dispositions de l'article L 315.3 du Code de

l'Urbanisme. Toute demande ainsi formulée devra, de plus, recevoir l'approbation des autorités compétentes.

2.18. OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toute construction, de quelque nature et de quelque importance que ce soit, ne pourra être édifiée que si le propriétaire a obtenu le permis de construire ou la déclaration préalable, exigé(e) par les textes en vigueur.

2.19. TAXES

La taxe d'aménagement sera payée individuellement par chaque acquéreur de lot.

2.20 SERVITUDES DIVERSES

Dans l'intérêt général, chaque acquéreur devra souffrir l'apposition sur sa clôture, de plaques ou de panneaux de signalisation. Il ne pourra davantage s'opposer à l'installation de candélabres, bornes ou à aménagements d'intérêts généraux, le long de sa clôture ou devant sa parcelle. Il ne pourra davantage s'opposer à l'installation d'accessoires de réseaux de distribution publique d'électricité, telle que fausse coupure implantée sur sa propriété en limite du domaine public. Enfin, il ne pourra s'opposer à toute extension de voie et de raccordement aux différents réseaux dans le cas d'aménagement en lotissement sur les propriétés voisines.