MAITRISE D'OUVRAGE

BATI-AMÉNAGEMENT

32 Boulevard Vincent Gâche

44200 NANTES

Tél : 02.40.37.61.00

contact@batiamenagement.fr

www.batiamenagement.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE SAINTE FOY

Rue de l'Epinette

Lotissement à usage principal d'habitation

"L'Orée des Sables"

PA10 - REGLEMENT

PAYSAGISTE CONCEPTEUR

Lorraine DONDAINAS

GEOUEST

26, rue Jacques Yves Cousteau - BP 50352

85009 LA ROCHE SUR YON Cedex

Tél. : 02 51 37 27 30 - Fax : 02 51 46 05 43

contact@geouest.fr

N° Siret : 480 365 956 00014

Signé le 06-02-2025

BATI AMENAGEMENT PG DELVY

Certified by yousign

GEOMETRE EXPERT

GÉOUEST

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

26 rue J.Y Cousteau ▪ BP 50352

85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX

Tél. 02 51 37 27 30 ▪ contact@geouest.fr

SL21.012/221176 – Novembre 2022

Sommaire

Sommaire _____ *2*

1. OBJET DU REGLEMENT _____ **3**

2. CHAMP D'APPLICATION _____ **3**

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites _____ 3
2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières _____ 3
2.3. Accès et voirie _____ 3
2.4. Desserte par les réseaux _____ 4
2.5. Ordures ménagères _____ 4
2.6. Forme et caractéristique des lots _____ 4
2.7. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques _____ 4
2.8. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives _____ 4
2.9. Emprise au sol _____ 4
2.10. Hauteur maximale des constructions _____ 5
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords _____ 5
a) Dispositions générales _____ 5
b) Clôtures _____ 5
2.12. Stationnement des véhicules _____ 6
2.13. Espaces libres et plantations _____ 6
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols _____ 7

3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES _____ **7**

3.1. Syndicat des acquéreurs _____ 7
3.2. Servitudes diverses _____ 7
Droit de tour d'échelle _____ 7
3.3. Taxes _____ 8
3.4. Adhésion aux présentes _____ 8
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement _____ 8
3.6. Obligation du permis de construire _____ 8

1. OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

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

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage principal d'habitation dénommé "L'Epinette" situé rue de l'Epinette sur la commune de SAINTE-FOY tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

2. CHAMP D'APPLICATION

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

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les constructions devront respecter les dispositions de la zone Ub du PLU de SAINTE FOY et les dispositions complémentaires suivantes :

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol portées à l'article U1 du PLU.

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

Il est autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de constructions à usage principal d'habitation, leurs annexes et les installations qui y sont directement liées (piscine, …).

Toutefois, l'exercice d'une profession à caractère commercial, artisanal ou libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, si :

- la surface de plancher nécessaire à cette activité n'excède pas 100 m² ;
- les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines ;
- le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle ;
- elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit...).

2.3. Accès et voirie

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

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire. Cet emplacement sera traité par l'acquéreur avec un revêtement de type enrobé, béton, pavés ou similaire.

Tous les lots auront accès à la voie construite dans le cadre de la viabilité de cette opération sauf les lots 1 et 2 avec un accès directement sur la rue de l'Epinette.

2.4. Desserte par les réseaux

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

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

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

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

2.5. Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères (container ou autres sacs jaunes), appliqué au lotissement, se fera en façade des lots.

Les acquéreurs des lots devront amener leur container le jour du ramassage et uniquement ce jour en bordure de voie. En dehors des créneaux de ramassage, les containers ou autres sacs devront être stockés dans les lots dès le lendemain de la collecte.

2.6. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 1 à 15 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- Les lots V1 et EV1 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts et espaces communs) ; ils pourront recevoir suivant les besoins, des équipements communs tels un poste de transformation ENEDIS, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc…

La réalisation d'une seule construction par lot est obligatoire.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction sera interdite.

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

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

2.8. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article U7 du PLU et les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

2.9. Emprise au sol

Les constructions devront respecter les zones constructibles définies aux documents graphiques. Les abris de jardins et les piscines seront autorisés sur les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4) sous réserve qu'ils soient implantés à l'arrière de la construction principale. L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas dépasser 15m².

2.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article U10 du PLU.

Ces bâtiments devront présenter un seuil de la construction compris entre les côtes minimum et maximum définies au plan de composition (PA4). Ceci assurera un raccordement gravitaire au réseau assainissement EP.

2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article U11 du PLU.

a) Dispositions générales

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Il devra présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

La dominante architecturale devra rester autant que possible parallèle ou perpendiculaire aux limites de lots.

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée.

Suivant le type d'architecture envisagé, il pourra être utilisé des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables. Leurs matières et leurs couleurs devront permettre une parfaite intégration de la construction dans l'ensemble des maisons du voisinage.

L'utilisation de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques sera autorisée à condition qu'ils s'insèrent dans la composition générale de la construction et qu'ils n'apparaissent pas comme des éléments rapportés. Les climatiseurs et pompes à chaleur seront placés obligatoirement à l'arrière de l'habitation.

L'emploi du PVC pour les portes et fenêtres est interdit, à l'exception des volets roulants.

Les garages seront équipés de portes sectionnelles.

Les toitures devront être composés de matériaux et de couleurs communs au secteur. Les tuiles noires seront interdites.

Les gouttières seront d'une couleur choisie en harmonie avec l'enduit de façade, de façon à rester discrètes.

b) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sont interdits :

- les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, palplanches de béton, ...), de plus de 0,50 mètre de hauteur,

- les filets, films plastiques et PVC,

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...).

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

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

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

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

Clôtures en façade sur rue jusqu'au droit de la façade de la construction principale :

La clôture sera constituée d'un grillage rigide de couleur gris anthracite ou vert d'une hauteur de 1.50m doublé ou non d'une haie vive d'essences locales et variées.

Seuls les occultants en lame bois seront autorisés sur les clôtures.

Clôtures en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale :

Les clôtures seront constituées :

- d'un mur en pierres ou enduit sur les deux faces, de teinte neutre, d'une hauteur maximale de 1.80m ;

- OU d'un mur ou muret bahut d'une hauteur maximale de 1.00m en pierres ou enduit sur les deux faces, de teinte neutre, pouvant être surmonté d'une grille ou autre dispositif à claire-voie, de teinte neutre également, l'ensemble ne dépassant pas 1.80m et pouvant être doublée d'une haie vive de 2.00m de hauteur ;

- OU/ET d'une haie vive d'essences locales et variées, d'une hauteur maximale de 2.00m, doublée ou non par un grillage d'une hauteur maximale de 1.80m ;

- OU/ET d'une clôture bois ou dispositif de claustras bois d'une hauteur maximale de 1.80m et pouvant être doublée d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2.00m.

Les lames occultantes bois seront autorisées sur les grillages.

Lorsque la clôture est composée d'une haie, celle-ci devra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes avec 60% de caducs et 40% de persistants.

Clôtures en fonds de lots 12 à 15 :

Les clôtures éventuelles en fonds des lots 12 à 15 seront obligatoirement constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m sans soubassement afin d'assurer l'écoulement naturel des fonds de lots dans le fossé.

2.12. Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé pour chaque lot au moins deux places de stationnement constituées d'un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique. Le portail éventuel devra donc être réalisé en retrait de 5.00m minimum de la voie. Cet emplacement sera traité par l'acquéreur avec un revêtement de type enrobé, béton, pavés ou similaire. La réalisation d'un carport sur l'aire de stationnement est autorisée.

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

2.13. Espaces libres et plantations

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot (tonte, désherbage, etc.) et procéder en temps voulu aux élagages des haies afin d'éviter tout débordement sur les espaces communs.

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

2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 3600 m² répartie de façon homogène entre les lots, soit 240m² de surface de plancher par lot.

3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Syndicat des acquéreurs

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

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

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

3.2. Servitudes diverses

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, de l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

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

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

Les acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation électrique, téléphone ou éclairage public. Ces ouvrages seront dans la mesure du possible, juxtaposés et intégré à la clôture éventuelle.

Droit de tour d'échelle

Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

Ce droit de tour d'échelle se caractérise comme suit :

- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires pour mener à bien les travaux envisagés ;
- Droit de démonter la clôture existante ;
- Droit d'installer un échafaudage pendant la durée de la phase d'enduit.

3.3. Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueurs dans la commune de SAINTE-FOY à la date de dépôt du permis de construire.

3.4. Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement établi par l'aménageur pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L442.10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22, R442.23 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

3.6. Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie de SAINTE-FOY tant pour la construction principale que pour la construction annexe.