

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

Commune de **SAINTE HERMINE**

Lieu-dit « Les Carreaux »

*Lotissement « Le Clos des Aronies »
Par la société SIPOPHILAM*

Règlement – PA10

Sur la base du PLUi



Gwénaél TANGUY

Architecte dplg, Urbaniste et Paysagiste Concepteur

32 Av des Moulins

44490 LE CROISIC

gwenael.tanguy.archi@Bbox.fr


GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Damien VÉRONNEAU

Géomètre-Expert

Successeur de Christian MILLET

19 Boulevard du Chail

85200 FONTENAY LE COMTE

T 02 51 69 05 08

M contact@geometre-fontenay.com

ARTICLE 1.1 - OBJET DU REGLEMENT

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 terrain situé à SAINTE HERMINE, Lieu-dit « Les Carreaux » et cadastré Section YX n°33 et 95 pour une superficie cadastrale de 7 474m² (le projet portera sur une partie des parcelles YX n°33 et 95) tel que le périmètre est défini sur les plans joints au présent dossier.

ARTICLE 1.2 - CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Sainte Hermine à savoir un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, zone 1AU approuvé le 12 février 2022.

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

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

ARTICLE 1.3 - DIVISION DU TERRAIN

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

- Terrains privatifs (lots 1 à 8)	3 002 m ²
- Ilot A	1 783 m ²
- Voirie (lot V)	905 m ²

- Superficie totale du lotissement (avant bornage)	5 690 m²

NOTA : Les surfaces indiquées sont données à titre indicatif et ne seront définitives qu'après le bornage des lots par le Géomètre.

ARTICLE 2.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdit(e)s :

- Tout type de construction, d'installation du sol qui par 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.
- Les constructions liées à la sous-destination industrielle, hormis celles prévues au paragraphe suivant.
- Les nouvelles constructions et les changements de destination à usage non agricole situés dans le périmètre de réciprocity de bâtiments agricoles soumis à des dispositions législatives ou réglementaires impliquant des règles d'éloignement, à l'exception des extensions de constructions existantes. Par dérogation, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Le stationnement des caravanes sur l'espace public, les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.
- Les casses de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- Le changement de destination du « petit patrimoine » (cf. lexique PLUi). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

ARTICLE 2.2 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement et ses annexes
- Hébergement
- Piscine

Commerces et activités de service

- Dans le cas d'une activité professionnelle à domicile, l'aménagement d'un local à usage professionnel pourra être autorisé, 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 m² 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.

ARTICLE 2.3 – ACCES ET VOIRIE

La desserte des lots se fera par une voie nouvelle, en sens unique, reliant la Rue des Pinsons à la Rue des Mésanges.

Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie totalement achevée au droit de son lot. Le niveau des seuils des constructions sera de 5cm au-dessus du niveau du point haut de la chaussée finie déterminé par une cote NGF.

Les accès sont matérialisés sur le plan de composition - PA4. Ceux en pointillés expriment l'hypothèse d'une subdivision et sont placés au Nord. Les acquéreurs de lots auront l'obligation de respecter les emplacements imposés.

ARTICLE 2.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchements réalisées par l'aménageur (Eau potable, Electricité, Télécommunication, Eaux Usées et Eaux Pluviales).

Eau potable

Les branchements au réseau d'Eau Potable seront réalisés par le lotisseur. Les acquéreurs de lots devront obligatoirement s'y raccorder. La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à la charge des acquéreurs.

Assainissement

Eaux usées

Un réseau collectif d'assainissement des Eaux Usées existe sous la Rue des Pinsons. Une canalisation sera créée par le lotisseur afin de collecter l'ensemble des lots. Chaque acquéreur de lot aura l'obligation de s'y raccorder.

Eaux pluviales

Un réseau d'assainissement collectif sera créé par le lotisseur afin de collecter l'ensemble des lots. Chaque acquéreur de lot aura l'obligation de s'y raccorder.

Le fossé situé en fond des lots 1, 8 et de l'ilot A, devra être maintenu et entretenu.

Electricité

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

L'acquéreur du lot devra faire poser le compteur par ERDF et réaliser le raccordement du coffret au disjoncteur. Certains acquéreurs de lots devront supporter la mise en place, sur leur parcelle, d'un coffret CGV (et/ou d'éclairage public). Ces coffrets seront juxtaposés aux coffrets individuels.

Téléphone et Fibre

Le lotisseur prendra en charge la réalisation du réseau souterrain de fourreaux en PVC.
Un regard de branchement sera posé sur chaque parcelle à proximité du coffret EDF.
Le fibrage du lotissement sera réalisé par le lotisseur.
Une demande d'installation de ligne devra être sollicitée par les acquéreurs de lots.

Protection incendie

L'étude de protection incendie sera réalisée par le service de sécurité départemental (SDIS 85). Un poteau incendie existe rue des Pinsons, à moins de 200m du lot le plus éloigné.

Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères se fera sur deux zones de stockage situées aux extrémités du lotissement. Chaque acquéreur devra placer son conteneur sur la zone la plus proche de son lot, uniquement les veilles ou le jour du ramassage après quoi, les conteneurs seront conservés sur le domaine privé.

Modification des équipements

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux, et sollicitées par les acquéreurs ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le domaine public :

- qu'après accord du lotisseur;
- qu'après accord des concessionnaires des réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

ARTICLE 2.5 – FORME ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

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

Les superficies mentionnées sur le plan de composition (PA4) n'ont qu'une valeur indicative. La surface réellement vendue sera celle indiquée sur le document d'arpentage cadastral établi après le bornage des lots.

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

Surface plancher maximale autorisée pour les lots 1 à 8 est de 250m².

- L'îlot A est destiné à recevoir de l'habitation « groupée » (minimum 6 logements sous forme d'un permis de construire valant division ou d'un permis de construire individuel par logement dans le cadre d'une opération d'ensemble) ou être subdivisé en 6 lots maximum.

Toutes les constructions devront respecter le classement des habitations, soit de 1^{ère} famille.

La surface de plancher maximale autorisée pour chaque lot issu de l'îlot sera de 250m².

La réunion de deux lots contigus est possible pour l'édification d'une seule construction et ses annexes ou de plusieurs logements locatifs mais sera soumis à approbation du lotisseur et dans la limite du seuil de 20log/ha.

Dans le cas d'une autorisation, il sera fait abstraction de la limite séparative.

- Le lot V permettra l'accès aux différents lots. Il sera végétalisé.

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

Les constructions nouvelles (sauf les annexes) s'implanteront pour tous leurs niveaux soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 2 mètres. Seuls les emplacements destinés au stationnement auront un recul de 5 mètres par rapport à la voie, de manière à prévoir un dégagement pour au moins deux véhicules en dehors des voies.

ARTICLE 2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (sauf les annexes de moins de 15 m²) doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

Piscines

Aucune règle particulière n'est prescrite sauf pour les structures hors sol, de moins de 15m², pour lesquelles un retrait minimum au moins égal à la profondeur du bassin est prescrit.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 2.9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres (R+1) excepté pour la partie bâtie en limite séparative nord des lots 3, 4, 5, 8 et les lots issus de l'ilot A, qui sera limitée à un RDC (voir PA4).

La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé ne pourra pas excéder 4,5 mètres et 3,5 mètres au droit des limites séparatives.

ARTICLE 2.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et d'aspect.

Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les façades

- Les façades seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement harmonieux des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. L'usage de plusieurs types de matériaux sur une même unité foncière est autorisé.

- Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

Les toitures

- Pour toute construction neuve (hors annexe), si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans (hors toiture à faible pente bordées par un acrotère), l'utilisation de la tôle est interdite. De même que l'emploi de tuiles « noires ».

- Les toits plats sont autorisés.

- Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur avec les constructions voisines.

- Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

Les Clôtures

Les clôtures neuves ne sont pas obligatoires.

Les murs en pierre apparente de qualité et en bon état seront conservés autant que possible. Leur démolition partielle pourra être autorisée pour la création d'un accès.

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
Les clôtures doivent, lorsqu'elles ne sont pas construites avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les clôtures grillagées pourront être doublées d'une haie.
Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.

En limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est de 1.80 mètres par rapport au terrain naturel.

Sur la voie publique

Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) seront interdits.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

Menuiseries extérieures

La nature du matériau et le dessin des menuiseries devra être en rapport avec la période de la construction du bâti.

Densité

Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m² et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 100 m² d'emprise au sol, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liées notamment au relief :

- La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncière(s).
- Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes.

ARTICLE 2.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il sera aménagé 2 places de stationnement (y compris, le cas échéant, le garage) par logement sur le terrain de la construction.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 3 mètres par 5 mètres.

ARTICLE 2.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, ...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragés.

La haie existante en fond des lots n°1, 8 et de l'ilot A devra être maintenue.

ARTICLE 2.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2.15 – SERVITUDES DIVERSES

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux ...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnités l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications d'ouvrage sont à la charge des demandeurs. Les acquéreurs devront éventuellement supporter, sans indemnité, la présence sur le domaine privé des coffrets réseaux ENEDIS, GRDF et France Télécom.

Chaque acquéreur de lot sera tenu de supporter les marques, bornes et piquets de délimitation de sa parcelle. Les points de délimitation enlevés, notamment au cours des travaux de constructions ou de clôture seront rétablis par le Géomètre aux frais de l'acquéreur responsable.

La haie existante ainsi que le fossé en fond des lots n°1, 8 et de l'ilot A, devront être maintenus et entretenus.

ARTICLE 2.16 - TAXES

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

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 2.17 – SYNDICAT DES ACQUEREURS

La totalité des équipements communs sera transférée à la commune de SAINTE HERMINE, par conséquent, il n'est pas prévu d'association syndicale.

ARTICLE 2.18 - ADHESION AUX PRESENTES

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 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES IMPOSEES PAR LE REGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes. Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente.

ARTICLE 2.20 – OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs de lots doivent obligatoirement déposer une demande de Permis de construire ou une déclaration de travaux selon la réglementation en vigueur en mairie de SAINTE HERMINE, tant pour la construction principale et ses annexes, que pour la clôture en façade sur rue.