



Val d'Erdre Promotion

6 Rue Thessalie - BP4439

44 244 LA CHAPELLE SUR ERDRE

Tél. : 02 28 01 28 30



Olivier DUGAST

Architecte DPLG

11, Rue du Maréchal Foch

85000 LA ROCHE SUR YON



**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

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

# COMMUNE D'ESSARTS EN BOCAGE

## Commune déléguée de SAINTE FLORENCE

Lieu-dit : La Planche aux chèvres

### Lotissement à usage principal d'habitation

### Le Hameau de l'Europe

### "Tranche 7-2"

## PA10 - REGLEMENT

A ESSARTS EN BOCAGE,

Le 19/12/2019

Le Lotisseur,



# Sommaire

<b>1. OBJET DU REGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>2. CHAMP D'APPLICATION</b>	<b>3</b>
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. Forme et caractéristique des lots	4
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	5
2.9. Emprise au sol	5
2.10. Hauteur maximale des constructions	5
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
2.12. Stationnement des véhicules	7
2.13. Espaces libres et plantations	7
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	7
<b>3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>8</b>
3.1. Syndicat des acquéreurs	8
3.2. Servitudes diverses	8
3.3. Taxes	8
3.4. Adhésion aux présentes	8
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	9
3.6. Obligation du permis de construire	9



## **1. OBJET DU REGLEMENT**

Il ne s'applique qu'aux espaces privés.

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 "Le Hameau de l'Europe – Tranche 7 - 2" situé au lieu-dit La Planche aux Chèvres sur la commune d'ESSARTS EN BOCAGE – Commune déléguée de SAINTE FLORENCE 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 intercommunal et de l'Habitat (PLUiH) en vigueur à la date de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

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.

Outre les prescriptions du PLUiH, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

### **2.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol portées la section 1 de la zone 1AU du PLUiH.

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

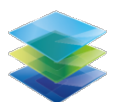
Il est autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

Toutefois, l'exercice d'une profession à caractère commercial, artisanal ou libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, si la surface de plancher nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m<sup>2</sup>, que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines, que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle ; et à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit...).

### **2.3. Accès et voirie**

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir du lotissement Le Hameau de l'Europe – Tranche 7-1.

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



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

Tous les lots auront accès à une voie construite dans le cadre de la viabilité de cette opération.

## 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 le lotisseur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, FT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord du lotisseur ;
- qu'après accord de la commune déléguée de SAINTE FLORENCE lorsque celle-ci aura pris en charge les voies et espaces communs du lotissement ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

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

### **Ordures ménagères**

Une palette de retournement en partie finale assurera le retournement des véhicules d'ordures ménagères lors du ramassage en porte à porte.

## 2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 108 à 120 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- Le lot V9 constitue l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts) ; ils pourront recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

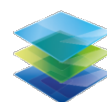
La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction ou la réalisation de logements locatifs sera soumise à acceptation préalable du lotisseur. Dans le cas d'autorisation, abstraction sera faite de la limite séparative entre ces lots.

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

Les constructions devront respecter les dispositions du PLUiH ainsi que les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

## 2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les dispositions du PLUiH.



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

Les constructions devront respecter les dispositions du PLUiH.

## 2.9. Emprise au sol

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

## 2.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions du PLUiH.

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

## 2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

### **a) Dispositions générales**

Les constructions devront respecter les dispositions du PLUiH.

### **b) Délimitation du domaine public**

La délimitation du domaine public en façade de voirie sera obligatoirement assurée par une bordure de seuil :

- pour les limites bordées par un trottoir, celle-ci devra être réalisée par l'acquéreur en même temps que la construction ou au plus tard un an après la signature de l'acte authentique ;
- pour les limites bordées directement par la chaussée, celle-ci sera posée par le lotisseur.

### **c) Clôtures**

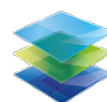
Les clôtures en éléments de béton moulé, en planche, en tôles, en branches sont interdites.

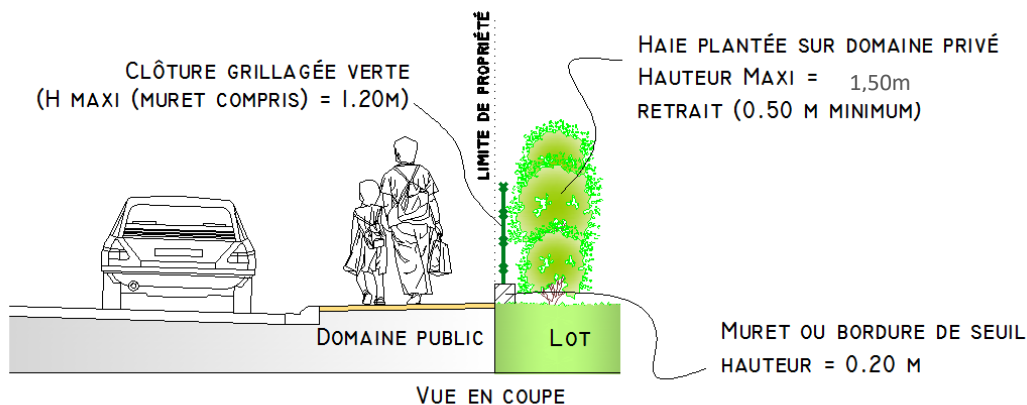
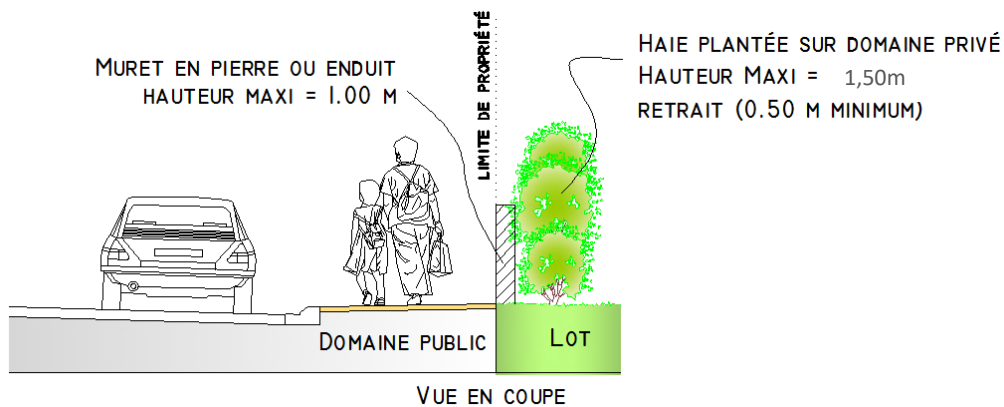
Les clôtures ne sont pas obligatoires.

## A l'alignement des voies et des emprises publiques

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

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m bordé ou non d'une haie libre. Il sera enduit ou peint de couleur identique à celle de la façade de l'habitation ou réalisé en pierre suivant la pente de la voirie ;
- soit d'une simple haie, doublée ou non d'un treillage métallique plastifié vert avec poteaux de même couleur ou en bois d'une hauteur maximale de 1,20 m pouvant comporter en pied un muret de 0,20 m de hauteur enduit de la même manière que la construction principale et réalisée suivant la pente de la voirie.





Les clôtures situées en bordure d'espaces verts ou de chemins piétonniers seront obligatoirement constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage métallique ou d'un mur bahut.

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

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

Les seuils à l'alignement seront établis à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie, au droit du lot.

Il est conseillé de réaliser les haies vives avec des arbustes d'essences variées.

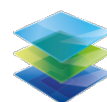
Les propriétaires prendront à leur charge, les raccordements de chaussées ou trottoirs après la construction des clôtures. Ces raccordements seront effectués à l'identique.

### En limites séparatives et fonds de lots

Les clôtures seront constituées d'une haie bocagère n'excédant pas une hauteur de 2,00 m doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50m.

Pour les lots n°115 et 117, afin de ne pas contraindre les 5m de largeur obligatoire cités à l'article 2.12, un mur ou un grillage métallique de 1,50m de hauteur sera autorisé pour les limites séparatives entre :

- La zone d'accès du lot n°115 et le lot n°114 ;
- La zone d'accès du lot n°117 et les lots n°116 et 118 ;

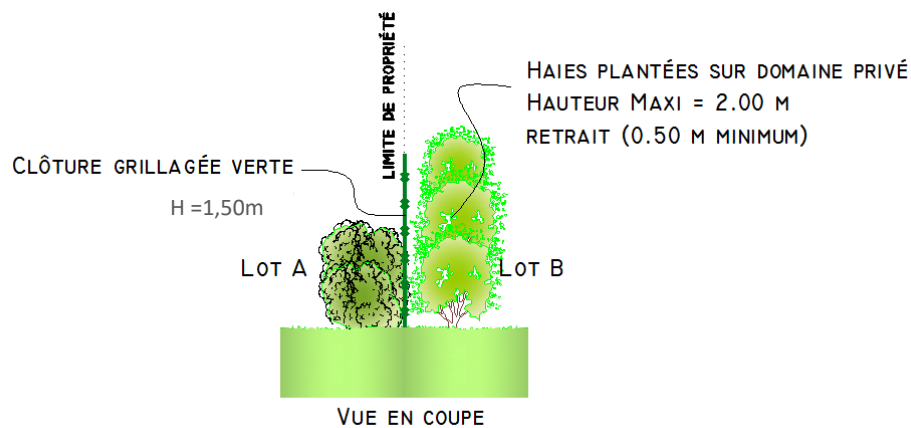


Des murs de 1,50 m à 2,00 m de hauteur peuvent être autorisés dans le prolongement direct du bâti pour préserver une terrasse.

Ces murs seront obligatoirement traités sur les deux faces avec le même enduit que la façade de la construction ou réalisés en pierre et auront une longueur de 4,00 m maximum.

Suivant le projet paysager, des clôtures en panneaux bois traités d'une hauteur maximale de 1,80 m seront autorisées ponctuellement.

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



## 2.12. Stationnement des véhicules

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

- d'un garage incorporé ou non à l'habitation ou d'une aire de stationnement à l'intérieur de la parcelle ;
- d'un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique.

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

## 2.13. Espaces libres et plantations

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

Les haies de thuyas, cupressus et lauriers palmes sont à proscrire.

Les variétés courantes pouvant composer ces haies est données en annexe du PLUiH.

## 2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 2600 m<sup>2</sup> répartie équitablement entre chaque lot soit 200 m<sup>2</sup>/ lot.

### **3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

#### **3.1. Syndicat des acquéreurs**

Les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement sont destinés à être incorporé au domaine public de la commune des ESSARTS EN BOCAGE.

Dans l'attente d'une éventuelle rétrocession à la collectivité, le lotisseur pourra confier la totalité des espaces et des équipements communs du lotissement à une association syndicale des acquéreurs.

En attendant le classement dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celles-ci et des réseaux correspondants incomberont aux colotis au fur et à mesure de leur achèvement.

#### **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.

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

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation EDF, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement EDF privé et intégré au mur de clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

#### **Droit de tour d'échelle**

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

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

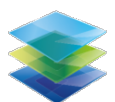
- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires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

#### **3.3. Taxes**

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune déléguée de SAINTE FLORENCE à la date de dépôt du permis de construire.

#### **3.4. Adhésion aux présentes**

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





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

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

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

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

### 3.6. Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie d'ESSARTS EN BOCAGE tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

