

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE FONTENAY LE COMTE

Route de Saint Médard à Fontenay le Comte
Rue des Vingt Boisselées

Lotissement privé « Saint Médard »

Règlement – PA10



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 FONTENAY LE COMTE, Rue des Vingts Boisselées et cadastré Section YR n°14 pour une superficie de 12 591m² 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 FONTENAY LE COMTE à savoir un Plan Local d'Urbanisme, zone 1AUc. 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 masse se décomposent de la manière suivante :

- Terrains privatifs (lots 1 à 21)	9 819 m ²
- Lots Espaces Verts (EV1 à EV11)	1 302 m ²
- Voirie (lot V)	1 470 m ²

- Superficie totale du lotissement (avant bornage)	12 591 m²

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

ARTICLE 2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et activités qui, par leurs destinations, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

1. Les constructions et installations agricoles et industrielles, excepté l'aménagement et les extensions de celles existantes à la date d'approbation du présent PLU et celles directement liées aux activités ferroviaires,
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables, excepté ceux directement liés aux activités ferroviaires,
3. L'ouverture de carrière ou de gravière,
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
5. Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
6. L'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
7. L'implantation d'éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

ARTICLE 2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
- Les équipements et installations d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- En outre,

Sont notamment admises les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat sous les conditions suivantes :

Elles ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),

Elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...).

ARTICLE 2.3 – ACCES VOIRIE

Une voie nouvelle sera créée dans l'emprise du projet et permettra la desserte des lots 1 à 13 et 18 à 21. Cette voie reliera la Route de Saint Médard et la Rue des Vingt Boisselées. Les lots 6 à 12 seront desservis directement par la Rue de la Prée.

L'ensemble de la voirie ainsi que les accès aux lots 1 à 12, sont portés sur les documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Ils auront les emprises fixées à ces documents.

Les accès aux lots devront respecter les obligations figurant au plan de composition (PA4).

Seuils

Chaque propriétaire sera tenu d'établir les seuils des entrées (clôtures à l'alignement) à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie au droit de son lot.

Il est rappelé que la pente des trottoirs sera de l'ordre de 2 % à partir du niveau supérieur de la bordure.

ARTICLE 2.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Le lotisseur prendra en charge la réalisation du réseau d'eau potable et des branchements (le branchement s'entend jusque et y compris le regard sur le terrain privé destiné à abriter le compteur) pour chaque lot. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder, la pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

Assainissement Eaux Usées

Le lotisseur prendra en charge la création d'un réseau d'assainissement collectif des Eaux Usées. Chaque lot sera raccordé par l'intermédiaire d'un tabouret à passage direct.

Les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder.

Assainissement Eaux Pluviales

Le lotisseur prendra en charge la création de noues d'infiltration pour la gestion des Eaux Pluviales de la voirie. Toutes les eaux pluviales des lots seront recueillies individuellement et évacuées sur chaque lot par des dispositifs appropriés (tranchées filtrantes, épandage souterrain).

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être déversées au branchement eaux usées.

De même dans le cas des constructions implantées à l'alignement des limites, les acquéreurs ne pourront en aucun cas déverser leurs eaux de toiture sur les terrains voisins, ni sur l'espace public. Les toitures dont la pente est orientée vers une limite séparative devront ainsi prévoir une gouttière à l'aplomb de cette limite.

Électricité

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.

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 Electrique.

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. Un poteau d'incendie existe Rue de la Prée, à proximité (Cf PA1).

Ordures ménagères

Au regard des contraintes techniques du projet (topographie, distribution des lots), le ramassage des ordures ménagères, au droit de chaque lot, a été retenu. En dehors de ces jours de collecte, 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 de la municipalité ;
- 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 devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

Les lots 1 à 21 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement.

La réunion d'un ou plusieurs lots en interdite.

La surface plancher maximale autorisée par lot est de 245m².

Le lot V est destiné à la desserte du lotissement.

Les lots EV1 à EV11 permettront de recueillir les eaux pluviales de la voirie et de végétaliser les abords de la voie nouvelle.

Etant ici précisé que les superficies indiquées sur les plans n'ont qu'une valeur indicative, la superficie réellement vendue sera celle indiquée sur le document d'arpentage cadastral établi après bornage du lot.

Les accès aux lots devront respecter les obligations figurant au plan de composition (PA4).

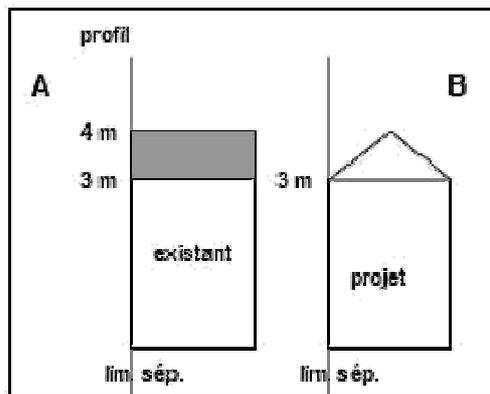
ARTICLE 2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ne devront pas s'implanter dans une bande de 0 à 5 mètres des voies publiques (à l'exception des cheminements piétons et des espaces verts), sauf dispositions différentes compatibles avec les orientations d'aménagement et assurant une densité et une mixité de l'habitat dans l'opération.

ARTICLE 2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

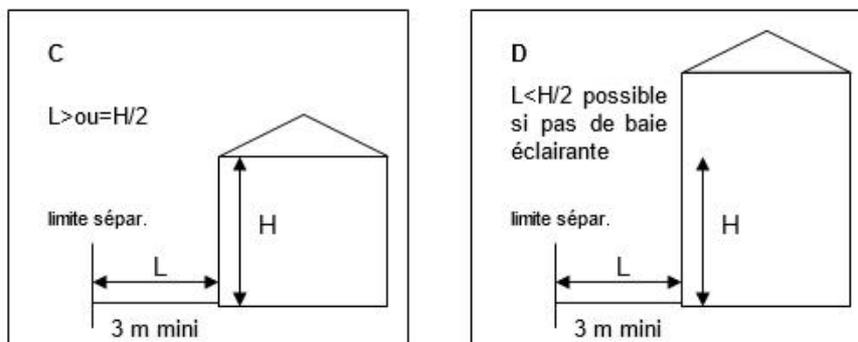
Dans une bande de 20 m à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives.

Au-delà de la bande des 20 m, l'implantation en limites séparatives ne sera admise que lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas 3 m à l'égout et 4 m au faîtage au droit de la limite (cf. SCHEMAS A et B).



A l'intérieur comme à l'extérieur de la bande des 20 m, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L > \text{ou} = H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (excepté dans le cas de l'alinéa précédent). Cf schéma C.

Toutefois, la première de ces deux conditions ne s'applique pas aux parties de constructions ne comportant pas de baies éclairantes pour des pièces principales. Cf schéma D.



De plus, un recul compris entre 0 et 3 mètres sera autorisé pour l'implantation des constructions d'emprise au sol inférieure à 10 m² et dépourvues de fondations (abris de jardin, serre ...) si ce recul a pour but de respecter les plantations préexistantes en limites de terrain. Dans ce cas, la règle H/2 ne s'applique pas.

Le fond des lots 6 à 12 est grevé d'une servitude de passage de canalisation de 5m de largeur, inconstructible. Cette largeur de 5m est également imposée afin de ne pas créer d'ombres portées sur les parcelles riveraines.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

Pour précision, les chemins piétons et espaces verts sont considérés comme limites séparatives pour l'appréciation du présent règlement.

Dans tous les cas, l'implantation en limite de l'opération d'ensemble devra s'harmoniser avec le bâti existant environnant.

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

Sans objet.

ARTICLE 2.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (toutes constructions comprises)

Sans objet.

ARTICLE 2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur du terrain naturel hors remblais et déblais, par sections de 15 m prises à partir des limites séparatives.

La hauteur des constructions devra être en harmonie avec les bâtiments environnants.

R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) en secteur 1AUc, avec au maximum 8 m au faîtage. Dans tous les cas, les combles aménageables sont autorisés.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

ARTICLE 2.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Forme

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 unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les ouvertures visibles des voies et espaces publics seront généralement plus hautes que larges, seules des baies de taille réduite (inférieures à 0,25 m²) pourront se rapprocher de la forme carrée.

Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les fenêtres de toit sont autorisées sur les versants de toiture opposés à la rue et non visibles de l'espace public. Elles seront de taille réduite, de proportions plus hautes que larges et encastrées dans la couverture pour ne former aucune saillie.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si elles sont utilisées pour la mise en œuvre de techniques ou matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux (panneaux solaires, toiture végétalisée...). La construction devra être intégrée dans le paysage.

Enduits

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

D'autres teintes et l'usage de bois naturel, seront acceptés à la condition que l'aspect extérieur ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Capteurs solaires

Leur pente sera identique à la pente de la toiture.

Clôtures

Elles devront respecter les prescriptions suivantes :

- à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, elles ne devront pas dépasser une hauteur de 1,60 m et devront être constituées d'un mur d'une hauteur maximum de 1,20 m, éventuellement surmonté de grille, grillage ou autre dispositif à claire-voie, les ouvertures pratiquées dans les clôtures sur rue n'excédant pas 3 m.

- en limites séparatives (à partir de la façade), elles ne devront pas dépasser une hauteur de 1,60 m et devront être constituées d'un mur, de grilles, de grillages, ou de haies vives, ou d'un mur surmonté d'un tel dispositif (dans la limite totale des 1,60 m).

Toutefois, lorsque la construction principale est édifiée sur les deux limites séparatives, la hauteur totale en limites séparatives pourra être portée à 2 mètres sur une profondeur maximale de 5 m à compter de la façade arrière.

A l'alignement comme en limites séparatives, toute clôture d'aspect précaire ou d'aspect de type fibrociment est interdite.

De plus, pour les clôtures, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolition – reconstruction, des hauteurs et/ou aspects spécifiques différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

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 DES VEHICULES

Dans les lots privatifs :

Pour le logement, il sera exigé une place de stationnement par logement de taille T1 à T3, deux places par logement au-delà. Ces places seront chacune de 3m x 5m.

Sur l'espace commun :

Des emplacements de stationnements sont prévus le long de la voie nouvelle et portés sur le plan de composition PA4.

ARTICLE 2.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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. Ces plantations se feront à raison d'un arbre de haute tige par 100m² de terrain non bâti.

Pour les logements uniquement, une surface minimale de 40 % de l'unité foncière devra être engazonnée et plantée.

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.

Exemple d'essence pouvant être plantées dans les lots : arbrisseaux, arbres fruitiers (arbres de vergers : pommiers, poiriers, cognassiers, pêchers, pruniers...), frênes, arbustes de fruits rouges, arbustes à fleurs, vivaces locales... Une liste de végétaux est jointe au présent règlement.

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 ERDF, GRDF et France Télécom.

Le fond des lots 6 à 12 est grevé d'une servitude de passage de canalisation des Eaux Pluviales de 5m de largeur. Cette largeur de 5m est également imposée afin de ne pas créer d'ombres portées sur les parcelles riveraines. Le lot n°14 est grevé d'une servitude de passage de canalisation des Eaux Pluviales de 2m de largeur.

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.

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

Une association syndicale des acquéreurs de lots sera constituée au plus tard à la vente du dernier lot. A cette association syndicale pourra être dévolu la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine de la commune de FONTENAY LE COMTE.

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 construire ou une déclaration de travaux selon la réglementation en vigueur en mairie de FONTENAY LE COMTE, tant pour la construction principale et ses annexes, que pour la clôture en façade sur rue.

	Arbre isolé	Alignement	Bosquet	Haie champêtre	Haie libre près des habitations
ARBRES					
alisier torminal			●	●	●
cerisier à grappes			●		●
charme		●	●	●	●
chêne pédonculé	●	●		●	
chêne pubescent	●	●		●	
chêne sessile	●	●	●	●	
cormier	●	●	●	●	
érable champêtre	●	●	●	●	●
érable plane		●			
érable sycomore		●			
frêne commun	●	●	●	●	●
merisier			●	●	
marronnier	●	●			
néflier			●	●	●
noyer commun	●	●	●		
ormes (champêtre, hybride, Lutèce)			●	●	●
platane	●	●			
poirier franc				●	●
poirier variétés anciennes	●	●			●
pommier franc				●	●
pommier variétés anciennes	●	●			●
prunier myrobolan			●		●
tilleul à petites feuilles	●	●	●		
tilleuls à grandes feuilles	●	●			
ARBUSTES					
amélanchier					●
bourdaine				●	●
buis					●
cornouiller mâle			●	●	●
cornouiller sanguin				●	●
fusain d'Europe			●	●	●
nerprun purgatif				●	●
ARBRES					
noisetier à gros fruits					●
noisetier commun			●	●	●
prunellier			●	●	
saule pourpre					●
sureau noir			●	●	●
troène commun			●	●	●
troène persistant					●
viorne lantane			●	●	●
viorne tin					●

● essences horticoles

Source : CAUE de La Vendée