



Lorraine DONDAINAS



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 DE SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE

Rue de Lattre de Tassigny



## Lotissement à usage principal d'habitation "Les Terrasses de Foliot"

Reçu au sein du service ADS  
en date du  
23 JUL. 2024

### PA10 - REGLEMENT

PA modificatif au PA 085 208 21 V003

Objet :

- Modification de l'article 2.7. relatif à l'implantation des piscines ;
- Mise à jour des cotes de seuil minimales figurant à l'article 2.8. pour mise en cohérence avec les plans de vente.



# Sommaire

<b>Sommaire</b>	<b>2</b>
<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	3
Ordures ménagères	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. Hauteur maximale des constructions	4
2.9. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
a) Dispositions générales	5
b) Clôtures	5
Traitement des limites de lots	5
2.10. Stationnement des véhicules	5
2.11. Emprise au sol, espaces libres et plantations	5
2.12. Possibilité maximale d'occupation des sols	6
<b>3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>7</b>
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

Reçu au sein du service ADS  
en date du  
23 JUL. 2024



## 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 "Les Terrasses de Foliot" situé Rue de Lattre de Tassigny sur la commune de SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE, 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 Habitat de Vie et Boulogne (PLUi-H) en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

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 portées aux articles AU1 à AU8 de ce document, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

### 2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 2.2 du présent règlement.

### 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, ainsi que les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup>.

### 2.3. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la rue de Lattre de Tassigny.

Les accès aux lots 5 à 10 et 12, matérialisés sur le plan de composition, ont un caractère préférentiel. En cas de modification, celle-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie, après accord de l'aménageur.

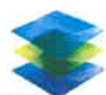
L'accès aux lots 1 à 4, 11 et 13 à 18 a un caractère obligatoire. Son emplacement et dimensions devront être respectés.

Tous les lots auront accès à la 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 l'aménageur 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 de la commune de SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE et de l'aménageur ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

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

### Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte. Un circuit de collecte des ordures sera établi. Le jour du ramassage, chaque acquéreur devra mettre son container ou autres bacs éventuels recevant les matériaux recyclables en bordure de voie.

### 2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 1 à 18 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, cheminements) ; 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 plusieurs lots pour l'édification d'une seule construction est interdite.

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

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article AU3 du PLUi-H ainsi que les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

Les abris de jardin devront être implantés en fond de parcelle.

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

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article AU4 du PLUi-H.

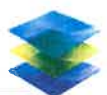
L'implantation des piscines s'effectuera obligatoirement à une distance minimale de 1,00 m des limites de parcelles (comptée à partir du bassin) et devra respecter les zones constructibles.

### 2.8. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article AU5 du PLUi-H.

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP. Des altitudes minimales sont notamment imposées pour certains lots :

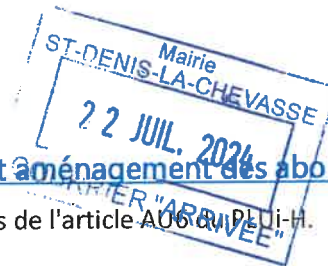
N° de lot	Seuil minimum
3	Z=63.75
4	Z=63.70
5	Z=63.55
6	Z=63.50
7	Z=63.20
8	Z=62.90
9	Z=62.60



Reçu au sein du service ADS  
en date du  
23 JUL. 2024

Reçu au sein du service ADS  
en date du

23 JUL. 2024



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

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article AU6 du PLUi-H.

### 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.

Tous les locaux annexes réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdits. Dans tous les cas, les volumes et matériaux (toitures ou façades) des annexes devront être réalisées en harmonie avec l'environnement immédiat au sein duquel s'inscrit le projet. Cette notion d'harmonie n'implique pas nécessairement le recours à des matériaux de façades ou de couverture identiques.

### b) Clôtures

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article AU6 du PLUi-H.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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 2-10 de ce règlement.

### Traitement des limites de lots

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

Elles seront de type suivant :

- en limite de chaussée et de lots, posée en limite de propriété sur domaine privé, une fondation pour mur de clôture sera réalisée en parpaings semi-pleins avec semelle ferrillée, et une bordure basse franchissable type CS1 au droit des accès automobiles aux lots.

## 2.10. Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé pour chaque lot au moins deux places de stationnement dans 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 la voie. La réalisation d'un garage incorporé ou non à l'habitation est également possible afin d'ajouter un stationnement supplémentaire.

## 2.11. Emprise au sol, espaces libres et plantations

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article AU7 du PLUi-H.

Des abris de jardins avec une emprise au sol de 12 m<sup>2</sup> maximum seront autorisés sous réserve qu'ils soient implantés en fond de parcelle et qu'ils respectent la végétation existante.

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 constructions sont interdites dans les zones de préservation de la végétation définies au plan de composition pour les lots 1,2 et 3. Seules les annexes sans fondations y sont autorisées, sous réserve de préserver la végétation en place.

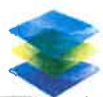
Les arbres de haut jet présents dans les zones de préservation de la végétation doivent être préservés et ne peuvent faire l'objet d'abattage sans un accord préalable de l'aménageur et de la commune.

## 2.12. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 4 320 m<sup>2</sup> répartie comme suit :

- Lots 1 à 18 : 240 m<sup>2</sup>/lot

Reçu au sein du service ADS  
en date du  
23 JUIL. 2024



### **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.

Les lotisseurs ou le syndicat des acquéreurs seront tenus 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. Compte tenu de la configuration des lieux, il est rappelé également ici les termes de l'article 640 du Code Civil, savoir : « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées 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 des lots devront supporter la présence du surplomb végétal des arbres existants à l'extérieur de leurs lots et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable du propriétaire riverain.

Les acquéreurs seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions l'implantation de tous supports extérieurs le long de la voie qui pourrait être nécessaire pour les installations électriques ou autres.

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. Les acquéreurs concernés ne pourront prétendre à une indemnisation

#### **Droit de tour d'échelle**

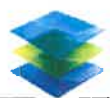
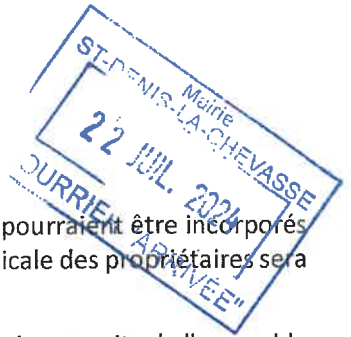
Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

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 ;

Reçu au sein du service ADG  
en date du

23 JUL. 2024



- 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 de SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE à la date de dépôt du permis de construire.

Ceux-ci seront aussi astreints à la participation pour le raccordement à l'assainissement collectif.

### 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 SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE tant pour la construction principale que pour la construction annexe.



Reçu au sein du service ADS  
en date du  
22 JUL. 2024

