



LES CHAUMES DE VENDEE
11 Place du Marché
85170 LE POIRE SUR VIE
Tél. : 02 51 34 87 42

Lorraine DONDAINAS
GEOUEST



GEOUEST

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 DE VENDRENNES

Route de l'Océan
Rue du Lin

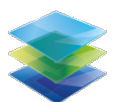
Lotissement à usage principal d'habitation "Les Chaumes 2"

PA10.1 - REGLEMENT



Sommaire

Sommaire	2
1. OBJET DU REGLEMENT	3
2. CHAMP D'APPLICATION	3
2.1. Occupations et utilisations du sol autorisés	3
2.2. Occupations et utilisations du sol interdites	3
2.3. Accès et voirie	3
2.4. Desserte par les réseaux	4
Ordures ménagères	4
2.5. Forme et caractéristique des lots	5
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	5
2.9. Coefficient de pleine terre	5
2.10. Hauteur maximale des constructions	6
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	6
a) Dispositions générales	6
b) Architecture contemporaine et bioclimatique	6
c) Architecture d'inspiration traditionnelle	7
d) Clôtures	7
2.12. Stationnement des véhicules	7
2.13. Espaces libres et plantations	8
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	8
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	9
3.1. Syndicat des acquéreurs	9
3.2. Servitudes diverses	9
Droit de tour d'échelle	9
3.3. Taxes	9
3.4. Adhésion aux présentes	10
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	10
3.6. Obligation du permis de construire	10



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 "Les Chaumes 2" situé Route de l'Océan sur la commune de VENDRENNES 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 (PLUi) du Pays des Herbiers 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 complémentaires suivantes :

2.1. Occupations et utilisations du sol autorisés

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

2.2. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'articles 2.1 et notamment :

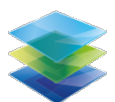
- Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation et les établissements dangereux, insalubres ou incommodes soumis à autorisation ;
- Les dépôts de matériaux,
- Les constructions de caractère précaire, réalisées en matériaux disparates, ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement.

2.3. Accès et voirie

L'ensemble de la voirie est porté sur les documents graphiques. Elle aura les emprises fixées sur ces documents.

Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la chaussée, conformément au plan de composition.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire et unique pour l'ensembles des lots. Aucun autre accès ne sera autorisé.



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.

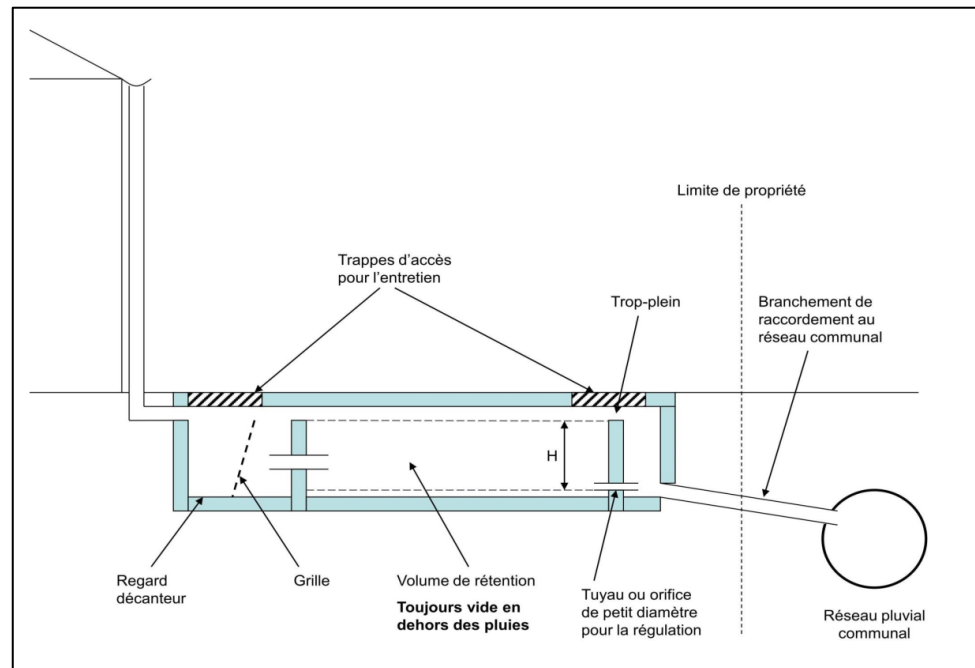
Toutes modifications des équipements mis en place l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, FT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de 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.

Les eaux pluviales des parcelles devront être gérées par un système de rétention enterré sur l'unité foncière avant de pouvoir se rejeter dans le réseau EP du lotissement **avec un débit régulé de 1L/s**. Les dispositifs de rétention doivent être conçus, dimensionnés et implantés afin de pouvoir gérer un volume de :

- **4 m³ sur chacun des lots libres ;**



Exemple de dispositif de rétention enterré des eaux pluviales pour un rejet à débit régulé dans le réseau communal

De plus, les acquéreurs sont invités à mettre en œuvre différentes solutions visant à limiter l'imperméabilité des parcelles (éviter les aplats d'enrobé, le tout minéral en façade, les terrasses béton imperméables et envisager des cuves de récupération des eaux de toitures).

Ordures ménagères

Un point d'apport volontaire des ordures ménagères sera aménagé à l'entrée du lotissement sur la rue du Lin.

2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 1 à 32 sont destinés à recevoir la construction de logements individuels tels qu'autorisés à l'article 2.1 du présent règlement ;
- Les îlots 1 à 3 pourront être subdivisés et recevoir :
 - Ilot 1 : 12 lots comprenant un lot de 6 logements sociaux intermédiaires et 11 lots libres ;
 - Ilot 2 : 7 lots libres ;

Les îlots 1 et 2 feront l'objet de demandes de permis d'aménager.

Les voiries et espaces verts définies aux plans constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement ; 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 et de la commune. 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 zones non constructibles et les zones d'implantations définies au plan de composition (PA4).

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales devront respecter les indications portées sur le plan de composition.

En l'absence d'indications, lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative de propriété, un retrait au moins égal à deux mètres devra être observé.

L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un retrait minimal de 3 mètres (cote calculée par rapport à la paroi du bassin).

Pour l'implantation des annexes non attenantes à la construction principale et d'une surface inférieure à 12 m², l'implantation est libre.

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

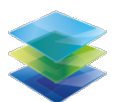
Trois constructions seront autorisées sur chaque lot :

- l'une à usage principal d'habitation conformément au paragraphe 2.1 du présent règlement,
- les deux autres à usage d'annexe.

Ces constructions feront, quelle que soit leur importance et selon la réglementation en vigueur, l'objet soit d'une demande de permis de construire, soit d'une déclaration préalable et devront respecter les dispositions du plan de composition.

2.9. Coefficient de pleine terre

Conformément à la réglementation du PLUI, **30% minimum de la surface laissée libre par les constructions** (les constructions comprennent ici : terrasses, piscines et annexes, mais pas les zones de stationnement à l'air libre qui font partie de la surface laissée libre) pour les projets d'habitation **devra être conservée en pleine terre.**



2.10. Hauteur maximale des constructions

- Les constructions seront à rez-de-chaussée + un étage maximum.
- La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 7,00 m par rapport à la cote moyenne du sol naturel sous l'emprise de la construction.
- Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites excepté si deux acquéreurs de lots contigus conviennent de construire leurs annexes avec un faîtage commun sur la limite séparative. En outre, si le mur pignon du bâtiment annexe est implanté en limite séparative, sa hauteur maximale pourra atteindre 4,00 m au faîtage et 3,00 m à l'égout.

Pour les lots 10 à 14 et 18 à 20, les constructions en étage sont interdites en limite Nord sur une largeur de 3,00 m de façon à assurer l'ensoleillement des lots adjacents. Sur cette bande, les constructions devront être constituées d'un RDC uniquement (cf plan de composition).

Les mouvements de terres devront être limités. Les buttes rapportées ainsi que la création de merlons sont interdites.

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP. Afin de s'en assurer, des côtes de seuils à respecter pourront être défini pour les constructions. Elles seront affichées sur les plans de ventes des lots.

2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

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, notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Les annexes des habitations tels que garages, buanderies, abris de jardin, devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs aveugles apparents devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue de leur intégration dans l'environnement.

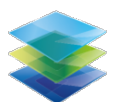
La démarche environnementale sur le lotissement implique un traitement de qualité de l'ensemble des parties de celui-ci.

b) Architecture contemporaine et bioclimatique

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti et naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Les toitures-terrasses et terrasses végétalisées sont autorisées.

Les capteurs solaires, les panneaux voltaïques et tout dispositif répondant à des contraintes environnementales devront être intégrés à l'architecture du bâtiment.



c) Architecture d'inspiration traditionnelle

Masse bâtie et volumétrie

Les volumes seront simples selon le bâti traditionnel existant dans le bourg. Les annexes importantes devront être composées avec le même soin que l'habitation (murs enduits, toiture en tuiles, ...). Les annexes de moins de 12 m² pourront être en bois.

Couvertures

Les couvertures seront en tuiles de pays ou en tuiles mécaniques d'aspect similaire et de teintes mélangées.

La pente des toits sera comprise entre 30% et 40%.

En cas de chauffage solaire, le type de couverture sera examiné au niveau du permis de construire.

Les vérandas et les toitures vitrées seront autorisées.

Les toitures-terrasses et toitures végétalisées sont également autorisées sur des volumes venant compléter le corps principal de la construction.

d) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront respecter les indications précisées sur le plan des clôtures, PA10.2, établi à cet effet et repris sur chaque plan de vente.

Les haies devront respecter les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP thématique « Bocage » du PLUIH du Pays des Herbiers.

Pour les lots 24, 25 et 32 :

- l'entretien de la haie existante, le long du chemin creux, est à la charge des propriétaires des lots ;
- la clôture en fond de lot, si elle est réalisée, devra être positionnée en retrait de 0,50m minimum de la limite parcellaire afin de préserver la haie bocagère.

La hauteur des clôtures est calculée à partir du sol naturel et ne doit pas être considérée la partie soutènement.

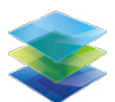
Les murs de clôture pleins ou mur bahut, en prolongement d'un mur de soutènement, sont interdits.

Afin de limiter les murs de soutènement, les constructions nouvelles devront s'adapter à la topographie du site. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et travaux autorisés devront être limités et respecter la pente naturelle du terrain d'assiette.

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 la voie. Ces espaces ne sont pas constructibles (sauf carport ou pergolas).

En supplément, la réalisation d'un garage incorporé ou non à l'habitation est également possible.



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

Les haies devront respecter les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP thématique « Bocage » du PLUIH du Pays des Herbiers.

2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de **9 600 m²** répartie comme suit :

Tranche 1 :

- 180 m² pour chacun des lots individuels

Soit : 5 760 m² pour la tranche 1

Tranche 2 :

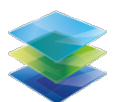
- Ilot 1 : 2580 m²

Soit : 2 580 m² pour la tranche 2

Tranche 3 :

- Ilot 2 : 1260 m²

Soit : 1 260 m² pour la tranche 3



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 de VENDRENNES.

Le lotisseur s'engageant, conformément aux articles R 442.7 et R 442.8 du code de l'urbanisme, à transférer la totalité des espaces et des équipements communs du lotissement une fois les travaux achevés dans le domaine public, il n'est pas prévu la création d'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 au lotisseur jusqu'à la prise en charge par la commune de VENDRENNES qui interviendra après l'obtention par le lotisseur du certificat de conformité.

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.

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 de VENDRENNES 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 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 VENDRENNES tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

