

LES CHAUMES DE VENDEE

6 rue des Platanes
85170 LE POIRE SUR VIE

Projet A :**M. et Mme HERAULT****Philippe et Josiane**

4, Barrot 85170 LE POIRE
SUR VIE

Projet B :**SCI BARRE CREATIONS**

16 rue des Ornaies 85110
MONSIREIGNE

Projet C :**M. GUYODO Laurent**

12 rue Henri Matisse
85000 LA ROCHE SUR YON

Lorraine DONDAINAS

PAYSAGISTE – CONCEPTEUR
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

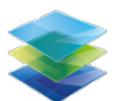
COMMUNE DE LA TRANCHE SUR MER

35, Boulevard Maréchal De Lattres de Tassigny

**Lotissement à usage principal
d'habitation****« La Petite Grière »****PA10 - REGLEMENT**

Sommaire

Sommaire	2
1. OBJET DU REGLEMENT	3
2. CHAMP D'APPLICATION	3
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
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	5
Implantation dans la bande de constructibilité principale	5
Implantation au-delà de la bande de constructibilité principale	5
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	6
a) Dispositions générales	6
b) Les clôtures	6
c) Appareils de climatisation, pompes à chaleur	7
2.12. Stationnement des véhicules	7
2.13. Espaces libres et plantations	7
2.14. Surface de plancher maximale autorisée	7
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	7
3.1. Syndicat des acquéreurs	7
3.2. Servitudes diverses	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



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 "La Petite Grière" situé boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny sur la commune de LA TRANCHE SUR MER, 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 (PLU) 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 portées aux articles UB du Plan Local d'urbanisme et les dispositions réglementaires du PPRL Bassin du Lay concernant les zones bleues B0 et B1, 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.

Toute exhaussement des sols sera interdit.

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 d'habitation ainsi que la réalisation d'une seule annexe maximum par lot. L'annexe correspond à une dépendance non intégrée à la construction principale (abri de jardin, garage, remise, ...).

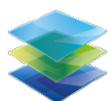
Les piscines ne sont pas comprises dans les annexes et les piscines hors sol seront interdites.

Toutefois, l'exercice d'une profession à caractère artisanal ou libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, si la surface nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m² utiles, 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 en impasse à partir du boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny.

L'emplacement des accès véhicules et des stationnements privatifs indiqués au plan de composition a un caractère indicatif. Il pourra évoluer suivant les projets de construction.



Toutefois, en cas de modification, celle-ci devra tenir compte des coffrets et aires de stationnement publiques réalisés en bordure de voirie et ce, après accord de l'aménageur.

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.

Les eaux pluviales en provenance des lots seront gérées à la parcelle. Il appartiendra à chaque propriétaire de mettre en œuvre des solutions adaptées à l'infiltration sur place. Le système d'infiltration devra être dimensionné pour des pluies décennales.

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 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 l'aménageur seront à la charge exclusive des demandeurs.

Ordures ménagères

Les acquéreurs devront amener leurs ordures ménagères et autres sacs plastiques recevant les matériaux recyclables dans le local fermé prévue sur le lotissement.

Lors de la collecte, les conteneurs seront amenés par un membre désigné de l'ASL sur l'aire de présentation prévue en entrée de lotissement, le long du Boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny.

En dehors des créneaux de ramassage les conteneurs ne devront pas être disposés sur cette aire.

2.5. Forme et caractéristique des lots

- Le lot A est destiné à accueillir une construction existante réaménagée en 3 logements ;
- Les lots B et C sont destinés à accueillir des constructions existantes réaménagées en 1 logement chacun ;
- Les lots numérotés 1 à 4 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- Le lot V1 constitue l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement. Il pourra recevoir suivant les besoins des équipements publics tels qu'un poste de transformation EDF, un poteau incendie, un poste de refoulement EU, etc.

La réalisation d'un seul logement maximum par lot libre sera autorisée.

La réunion de plusieurs lots pour la réalisation d'un seul logement est interdite.

La division d'un lot sera interdite.

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

Les constructions doivent être édifiées par rapport à la voie à créer :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.



Les garages devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement. Toutefois, selon la configuration de la parcelle, ils pourront être implantés sur l'alignement sans toutefois avoir une sortie sur la voie publique.

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de voie.

Implantation dans la bande de constructibilité principale

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures ($L \geq H/2$) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Implantation au-delà de la bande de constructibilité principale

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures ($L \geq H/2$) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres et ce de manière à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si la hauteur de façade (H_f) de la construction par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 6 mètres au droit de la limite et la hauteur maximale (H_m) est inférieure ou égale à 6.5 mètres au droit de la limite.

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

La distance de tout point d'une construction annexe par rapport à une construction principale doit être égale ou supérieure à 2 m.

2.9. Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, une majoration de 50% du pourcentage d'emprise au sol peut être autorisée pour les constructions à usage d'habitation jusqu'à l'obtention d'une superficie maximale d'emprise au sol de 150m².

2.10. Hauteur maximale des constructions

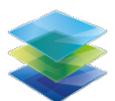
Pour les constructions principales :

- Cas des toits en pente : La hauteur de façade (H_f) des constructions ne peut excéder 6 mètres et R+1. La hauteur maximale (H_m) des constructions ne peut excéder 9,50 mètres.
- Cas des toitures terrasses : la hauteur maximale (H_m) des constructions ne peut excéder 6,50 mètres.

En cas de construction réalisée à l'alignement, sa hauteur maximale (H_m) sera de 6 mètres.

Pour les annexes, la hauteur maximale (H_m) ne peut excéder 4 mètres.

Les habitations ainsi que les garages et les annexes devront avoir une cote altimétrique de premier plancher à 3,30m (NGF) minimum définie selon la réglementation du PLU.



Nota : La hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain naturel et non de la côte de 3,30m.

2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

a) Dispositions générales

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples.

Ils seront compatibles avec les dispositions de l'article UB 11 du PLU.

b) Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures ne devront pas comprendre de matériaux déconseillés par le Plan Vert (éléments opaques, haies sèches, ...). Les clôtures en éléments de béton moulé, en planche, en tôles, en brande sont interdites.

Aucun portail ou portillon ne devra être réalisé en limites des espaces communs ou privatifs paysagers ou aménagés.

Les clôtures pleines (murs et murets) devront être munies d'un dispositif d'évacuations des eaux en partie basse.

A l'alignement

Les clôtures seront minérales (murs et murets) et réalisées en maçonnerie enduite et peinte entièrement en blanc en harmonie avec le bâtiment principal d'une hauteur maximale de 1,20 m. Une surélévation en matériaux ajourés (espace minimum de 5 cm entre les éléments) en concordance avec les huisseries ou de couleur blanche pourra être réalisée jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m.

Quand la construction est édifiée en recul par rapport à l'alignement, les clôtures à l'alignement et sur la marge de recul jusqu'au droit de la façade de construction seront traitées de manière homogène.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Dans ce sens, les clôtures seront interdites à l'alignement en limite Sud et Ouest du lot A. Il sera autorisé uniquement la réalisation d'un muret technique d'une hauteur de 0,80m pour les coffrets réseaux.

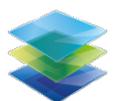
Les coffrets de branchements électriques devront être incorporés dans les clôtures.

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

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur ou d'un muret en maçonnerie enduite et peinte entièrement en blanc en harmonie avec le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1,80 m. Toutefois, ce mur ou muret peut être surmonté de matériaux ajourés (espaces minimum de 5 cm entre les éléments) en concordance avec les huisseries ou de couleur blanche et que l'ensemble ne dépasse pas une hauteur d'1m80.
- D'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m doublé d'une haie végétale d'une hauteur équivalente.



c) Appareils de climatisation, pompes à chaleur

La pose des appareils de climatisation, pompes à chaleur et des extracteurs en saillie par rapport aux façades sur balcon et en appui de fenêtre est interdite. La pose d'appareil peut être tolérée dès lors qu'elle s'insère dans la façade avec grille de protection, sous forme de niche sans saillie, et si elle ne porte pas atteinte à la qualité architecturale du bâti et à la tranquillité de lieux (bruits).

Ils seront implantés au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

2.12. Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé deux places de stationnement par logement.

Ces stationnements seront gérés à la parcelle au moyen d'enclaves privatives de 25m² minimum.

2.13. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haut jet par 100m² d'espace libre.

Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure dans le plan vert communal annexé au PLU.

2.14. Surface de plancher maximale autorisé

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher maximale de 1800 m² répartie comme suit :

- Lot A : 300 m²
- Lot 1 à 4, B et C : 250m² par lot

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.

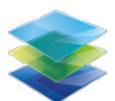
Les lotisseurs ou le syndicat des acquéreurs seront tenus de faire remise gratuite de l'ensemble des ouvrages sans qu'aucun des acquéreurs n'ait le droit de s'y opposer.

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.



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.

3.3. Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune de la Tranche-sur-Mer 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 la Tranche-sur-Mer tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

