



22, rue Benjamin Franklin
Bâtiment Le Phoenix
85000 LA ROCHE-SUR-YON



DGA Architectes et Associés
5, Rue Georges Legagneux
BP 90303
85 500 LES HERBIERS

AADP
17, avenue Jean Jaurès
85 100 LES SABLES D'OLONNE

LORRAINE DONDAINAS
PAYSAGISTE – CONCEPTEUR
GEOUEST



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 MOUILLERON LE CAPTIF

Rue de Beaupuy
Rue de Sainte-Léa

Lotissement à usage d'habitation "Le Domaine des Artistes" Tranche 1

PA10 - REGLEMENT



Sommaire

Sommaire	2
1. OBJET DU REGLEMENT	3
2. CHAMP D'APPLICATION	3
2.1. Occupations et utilisations du sols	3
2.2. Accès et voirie	3
2.3. Forme et caractéristique des lots	4
2.4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
2.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
2.6. Hauteur maximale des constructions	4
2.7. Imperméabilisation des sols	5
2.8. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
a) Dispositions générales	5
b) Clôtures	6
2.9. Stationnement des véhicules	8
2.10. Espaces libres et plantations	8
2.11. Desserte par les réseaux	8
Ordures ménagères	9
2.12. Possibilité maximale d'occupation des sols	9
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	10
3.1. Syndicat des acquéreurs	10
3.2. Servitudes diverses	10
Droit de tour d'échelle	10
3.3. Taxes	11
3.4. Adhésion aux présentes	11
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	11
3.6. Obligation du permis de construire	11
Annexe 1 - Plan des clôtures	12
Annexe 2	13



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 "Le Domaine des Artistes" situé rue de Beaupuy sur la commune de MOUILLERON LE CAPTIF, 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 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 sols

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

Toutefois, la réalisation de bureau professionnel pourra être autorisée, sous réserve :

- d'acceptation préalable du Maire ;
- que la surface nécessaire à cette activité n'excède pas 20 m² utiles ;
- qu'il ne reçoit pas du public ;
- que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines,
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit...).

Les Tiny house seront interdites sur l'ensemble du lotissement.

2.2. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la rue de Beaupuy avec l'aménagement d'un giratoire et par la rue de Sainte-Léa.

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

Toutefois, en cas de modification (pour les entrées facultatives), celle-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie et ce, après accord de la commune de l'aménageur.

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



2.3. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 1 à 14 sont destinés à recevoir la construction de logements individuels tels qu'autorisés à l'article 2.1 du présent règlement ;
- Le lot A est destiné à recevoir 30 logements groupés minimum ;
- Les lots B et C sont destinés à recevoir respectivement 12 et 8 logements sociaux intermédiaires minimum ;
- Les îlots 1 à 4 pourront être subdivisés et recevoir :
 - Ilot 1 : 13 lots comprenant un lot de 18 logements collectifs sociaux minimum et 12 lots libres ;
 - Ilot 2 : 6 lots libres ;
 - Ilot 3 : 16 lots comprenant un lot de 28 logements collectifs minimum, un lot de 10 logements sociaux intermédiaires minimum et 14 lots libres ;
 - Ilot 4 : 8 lots libres ;

Chacun des îlots 1 à 4 fera l'objet d'une demande de permis d'aménager.

Les espaces V1, V2, EV1, EV2, EV3, EV4 et R1 constituent 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...

L'espace R1 constitue une réserve de voirie vers une extension future vers l'Est.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction sera interdite.

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

Les constructions devront respecter les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

2.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent s'implanter :

- Soit en limites séparatives ;
- Soit en respectant un retrait de 2m minimum par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des annexes de moins de 12 m² et des piscines non couvertes est libre vis-à-vis des limites séparatives.

Une zone de protection de la végétation existante de 3,00m de largeur devra être respectée au fond des lots 10 à 14. Cette zone ne sera pas constructible devra rester en pleine-terre et l'abattage d'arbre y sera interdit sauf pour des raisons sanitaires. Un remplacement sera obligatoire.

2.6. Hauteur maximale des constructions

Le gabarit des constructions est limité à :

- R+1 pour les logements individuels (lots 1 à 14), soit 6m à l'égout et 6m50 à l'acrotère;
- R+2+attique pour les logements collectifs/intermédiaires (lots A, B et C), soit 11m à l'acrotère et 13m au sommet ;
- 4.50m à l'égout pour les annexes et 3,60m en limite séparative ;
- 2.50m à l'égout pour les abris de jardin de moins de 12m².



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.

2.7. Imperméabilisation des sols

Chaque projet de construction devra décrire les surfaces de bâtiment(s) et des aménagements extérieurs. Il est demandé un coefficient d'imperméabilité **maximum de 60%** pour chaque lot, dont 50% maximum pour les espaces non bâtis (règle PLU).

Afin de calculer le coefficient d'imperméabilité, les coefficients suivants seront à utiliser :

- toiture traditionnelle : 100 %
- toiture végétalisée : 60%
- béton : 95 %
- enrobé : 95 %
- béton poreux : 90 %
- pavé joints gazon : 60%
- empierrement, gravillons, sablages : 70 %
- espace vert : 10 %

Pour tout autre revêtement, les justificatifs nécessaires à l'estimation du coefficient d'imperméabilité devront être fournis par le constructeur.

Le calcul du coefficient d'imperméabilité (en %) est le suivant :

Imperméabilité C (en %) = SOMME des surfaces actives (en m²) / Surface totale du lot (m²)

Avec surface active = Surface_{revêtement} X Coef_{revêtement}

Le calcul du coefficient avec les types de revêtement et leur surface associée devra être intégré à la notice de présentation du permis de construire ou demande préalable de travaux. Chaque nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme devra renseigner la surface d'ores et déjà imperméabilisée.

2.8. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article AUc5 du PLU.

a) Dispositions générales

Tous les locaux annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

La dominante architecturale devra rester autant que possible parallèle ou perpendiculaire aux limites de lots.

Les pignons de construction donnant sur des angles de rues devront être traités comme des façades avec percement. Les murs aveugles donnant sur les voies publiques ouvertes à la circulation automobile sont interdits.

Le nombre de pentes par volume de construction sera limité à 2. Les toitures en « croupes », pointes de diamant (4 pentes) ou à la mansart sont proscrites.

Le garage ne pourra être dissocié de la construction principale.



b) Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Les clôtures devront respecter le plan des clôtures situé en annexe du présent règlement.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée jusqu'à la façade de la construction principale

Dans le but de se rapprocher d'un hameau ouvert avec des espaces privés participant à l'espace public, il est conseillé de ne pas implanter de clôtures en front sur l'espace public.

En cas de clôture physique, celles-ci seront toujours accompagnées de plantations (haie libre, plantes grimpantes...)

Nota : lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal au terrain et situés après la façade de la construction principale sont considérées comme des limites séparatives.

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

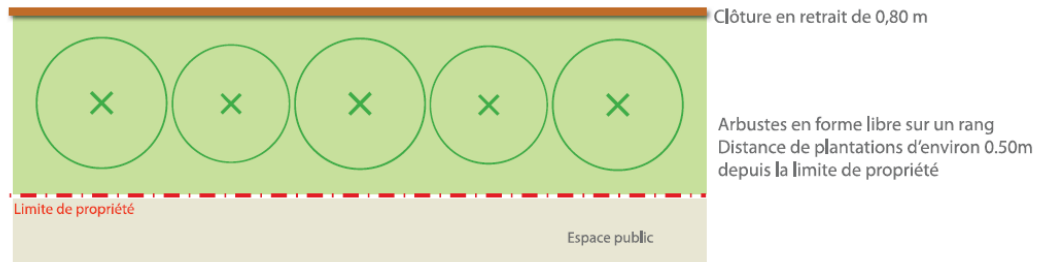
- Soit d'un grillage métallique en maille carré acier galvanisé (type grillage à mouton) et de poteau bois. Le grillage devra se situer au nu des têtes de poteaux ;



- Soit d'une clôture en bois constituée de lame horizontales disposées en quinconces de part et d'autre des poteaux bois. Les essences de chêne, châtaignier, pin douglas sont à privilégier, les essences exotiques sont autorisées. Le composite est interdit.



Les clôtures seront réalisées en retrait de 0.80m par rapport à la limite de propriété avec les voies. La plantation d'une haie sera réalisée sur cet espace pour accompagner la clôture. En limite séparative avec un autre lot ou avec un espace vert, jusqu'à la façade principale de la construction, les clôtures pourront être réalisés en limite.



Les coffrets de branchements EDF et les boîtes aux lettres pourront être incorporés dans des coffret bois ou bien des murets techniques réalisés en limites de propriétés.

Des bordures basses franchissables seront mises en place par l'aménageur au niveau des accès automobile.

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

En limites avec les espaces verts et les haies à protéger

La hauteur maximale admise de la clôture est de 1,80 mètres. Toutefois, elle sera réduite de manière progressive jusqu'à une hauteur maximale de 1,50m au niveau de la façade avant de la construction principale.

Elles seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- Soit de clôtures en bois constituée de lame horizontales ou verticales ajourées. En cas de lame verticale de différentes hauteurs, les lames les plus hautes seront prises en compte pour mesurer la hauteur de la clôture.

Les clôtures maçonnées d'une hauteur de 1,80m seront autorisés uniquement sur une longueur de 3m dans le prolongement du bâti et à l'arrière de celui-ci.

Les clôtures seront positionnées en limite de propriété.

La création d'un portillon en limite avec les espaces verts ne sera pas autorisée.

Certaines clôtures seront mises en place par l'aménageur. Cette clôture ne pourra être supprimée par les acquéreurs mais elle pourra être adapté à sa charge sur justification du projet de constructions. Son entretien et son remplacement à l'identique en cas de détérioration sera à la charge des acquéreurs.

Les filets plastiques, bâches, canisses ou brandes ajoutés au grillage seront interdits.

En limites séparatives et autres emprises publiques

La hauteur maximale admise de la clôture est de 1,80 mètres. Toutefois, elle sera réduite de manière progressive jusqu'à une hauteur maximale de 1,50m au niveau de la façade avant de la construction principale.

Elles seront composées :

- Soit d'un soubassement maçonné de 0,80 mètre maximum en maçonnerie traditionnelle ou enduite identique à la construction principale, surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à clair voie, ou de panneau de bois doublée ou non d'une haie vive;
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- Soit de clôtures en bois constituée de lame horizontales ou verticales ajourées. En cas de lame verticale de différentes hauteurs, les lames les plus hautes seront prises en compte pour mesurer la hauteur de la clôture.



Les clôtures maçonnées d'une hauteur de 1,80m seront autorisés uniquement sur une longueur de 3m dans le prolongement du bâti et à l'arrière de celui-ci, sauf en limite avec la rue de Sainte-Léa à l'Ouest.

Les clôtures seront positionnées en limite de propriété.

Les filets plastiques, bâches, canisses ou brandes ajoutés au grillage seront interdits

2.9. Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé pour chaque lot individuel, au moins deux places de stationnement constituées d'un emplacement privatif de 6,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique et réalisé en matériaux perméable. Les revêtements en enrobé ou en béton (y compris béton poreux) seront interdit.

Pour les ilots, il devra être aménagé au moins une place de stationnement par logements créés.

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.

Il est possible d'avoir un abri léger de type pergola/carport pour les places de stationnements aériennes. La toiture devra être plate ou monopente.

2.10. Espaces libres et plantations

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu aux élagages des haies afin d'éviter tout débordement en dehors de sa parcelle (domaine public, ou privé).

Les haies seront composées de 3 essences minimum dont 1 persistants. Une plantation en quinconce est recommandée afin de mettre en valeur chaque arbuste.

Les essences locales et champêtres, dont une liste non-exhaustive est fournie en annexe, devront être privilégiées. D'autres essences pourront compléter cette liste mais elles devront obligatoirement être stériles et non invasives.

Sont proscrits :

- les arbres tiges tels que : conifères, palmiers, bouleau, peuplier ;
- les haies monospécifiques de types résineux (thuyas), laurier palme, eleagnus.

2.11. 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 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.

Le lot A devra gérer les eaux pluviales sur sa parcelle avant rejet à débit régulé dans le bassin de rétention.



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.

2.12. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de **21 160 m²** répartie comme suit :

Tranche 1 :

- 240 m² pour chacun des lots individuels
 - Soit : 3 360 m² pour les lots libres
- lot A: 2000 m²
- lot B: 1200 m²
- lot C : 800 m²

Soit : 6 760 m² pour la tranche 1

Tranche 2 :

- Ilot 1 : 4080 m²
- Ilot 2 : 1440 m²

Soit : 5 120 m² pour la tranche 2

Tranche 3 :

- Ilot 3 : 6360 m²
- Ilot 4 : 1920 m²

Soit : 7 580 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 MOUILLERON LE CAPTIF.

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 MOUILLERON LE CAPTIF 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 la commune sur les espaces communs bordant son lot.

Les acquéreurs 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.

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 MOUILLERON LE CAPTIF 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 de MOUILLERON LE CAPTIF, tant pour la construction principale que pour la construction annexe ou les clôtures.



Annexe 1 - Plan des clôtures







PA10.1 - Plan des clôtures

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

Commune de MOUILLERON LE CAPTIF

Lotissement à usage principal d'habitation
" Le Domaine des Artistes " - Tranche 1

LÉGENDE CLÔTURE

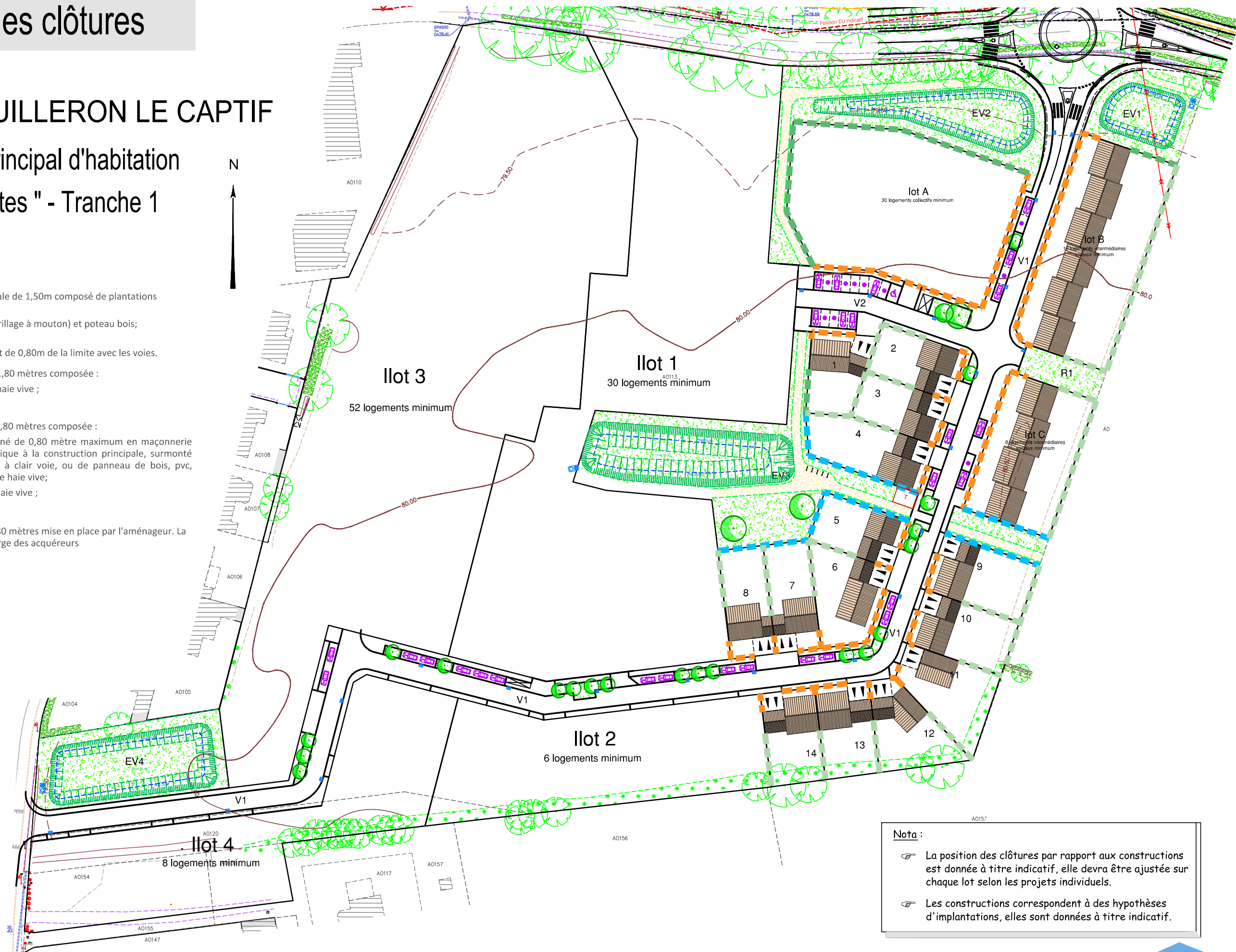
-  Absence de clôture à privilégier
Sinon, clôture d'une hauteur maximale de 1,50m composé de plantations doublées :
 - d'un grillage métallique (type grillage à mouton) et poteau bois;
 - d'une clôture en bois.Ces clôtures seront réalisés en retrait de 0,80m de la limite avec les voies.
-  Clôture d'une hauteur maximale de 1,80 mètres composée :
 - Soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
 - Soit de clôtures en bois.
-  Clôture d'une hauteur maximale de 1,80 mètres composée :
 - Soit d'un soubassement maçonné de 0,80 mètre maximum en maçonnerie traditionnelle ou enduite identique à la construction principale, surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à clair voie, ou de panneau de bois, pvc, aluminium doublée ou non d'une haie vive;
 - Soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
 - Soit de clôtures en bois.
-  Clôture grillagée d'une hauteur de 1,80 mètres mise en place par l'aménageur. La plantation d'une haie restera à la charge des acquéreurs



22, rue Benjamin Franklin
Bâtiment Le Phoenix
85000 LA ROCHE-SUR-YON



26 rue J.Y. Cousteau - BP 50352
85009 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 - contact@geouest.fr



Nota :

- ☞ La position des clôtures par rapport aux constructions est donnée à titre indicatif, elle devra être ajustée sur chaque lot selon les projets individuels.
- ☞ Les constructions correspondent à des hypothèses d'implantations, elles sont données à titre indicatif.

Annexe 2



Liste des essences locales (liste non exhaustive)

Carpinus betulus – Charme



Corylus avellana – Noisetier

Crataegus monogyna - Aubépine



Euonymus europaeus - Fusain d'Europe

Cornus sanguinea - Cornouiller sanguin



Ligustrum vulgare – Troène



Sambucus nigra - Sureau noir



Viburnum tinus - Viorne tin



Hypericum calycinum – Millepertuis à grandes fleurs

