

DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNE DE LA TRANCHE SUR MER

Chemin des Prés de la Grière

**Lotissement à usage principal
d'habitation**
"Chemin des Prés de la Grière"

PA10 - REGLEMENT

MAITRISE D'OUVRAGE



4 Impasse de Premarie, Queniquen
44350 Guérande

PAYSAGISTE CONCEPTEUR

Lorraine DONDAINAS

PAYSAGISTE – CONCEPTEUR
GEOUEST



GEOUEST

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

GEOMETRE EXPERT

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



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	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. 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	5
a) Dispositions générales	5
b) Les clôtures	5
2.12. Stationnement des véhicules	6
2.13. Espaces libres et plantations	6
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	7
3.4. Adhésion aux présentes	7
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 "Chemin des Prés de la Grière" situé 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, 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 et leur annexe (une seule par lot).

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

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² sont autorisés.

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 chemin des Prés de la Grière.

L'emplacement des accès véhicules et des stationnements privatifs indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire et unique.

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, avec surverse autorisée sur les espaces communs du lotissement. 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

Le principe de collecte des ordures ménagères (container et autres bacs de tri sélectif), appliqué au lotissement, sera par présentation sur l'aire prévu en entrée de lotissement.

Les acquéreurs devront amener leur container sur cet aire le jour de la collecte. En dehors des créneaux de ramassage, les containers ou autres bacs devront être stockés dans les lots.

2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 1 à 10 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- Les lots V1 et EV1 constitue l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement. Ils pourront 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 devront respecter les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

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.

Les abris de jardin devront être implantés en fond de parcelle, ou être positionnés dans la continuité du bâti, ou être intégrés au bâti.

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

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 (Hf) des constructions ne peut excéder 6 mètres et R+1. La hauteur maximale (Hm) des constructions ne peut excéder 9,50 mètres.
- Cas des toitures terrasses : la hauteur maximale (Hm) des constructions ne peut excéder 6,50 mètres.

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

Les habitations devront avoir une cote altimétrique de premier plancher à 3,30m (NGF) minimum définie selon la réglementation du PPRL. Les garages et annexes pourront avoir leur plancher abaissé au niveau de la voie de desserte et du terrain naturel.

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 branches sont interdites.

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

L'ensemble des clôtures, y compris 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 (espaces 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).

Les coffrets de branchements EDF 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.

En limite Est des lots 3 à 6, les clôtures maçonnées seront interdites au niveau de la servitude d'aqueduc existante.

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. La réalisation d'un carport au niveau de cet enclave est également possible.

La réalisation d'un garage incorporé ou non à l'habitation est également possible afin d'ajouter un stationnement supplémentaire.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des espaces communs.

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.

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 constructible de 2400 m² répartie équitablement entre chaque lot soit 240 m²/ 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.

Les acquéreurs des lots 3 à 6 devront supporter la présence d'une servitude existante pour le passage d'une canalisation d'eau pluviale.

L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'aménageur sur les espaces communs bordant son lot.

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.

