

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE PETOSSE

Rue de la Bourlière

Lotissement Communal
« Les Vignes 4 »

Règlement – PA10



Gwénaél TANGUY

Architecte dplg, Urbaniste et Paysagiste Concepteur

32 Av des Moulins

44490 LE CROISIC

gwenael.tanguy.archi@Bbox.fr


GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Damien VÉRONNEAU

Géomètre-Expert

Successeur de Christian MILLET

19 boulevard du Chail

85200 FONTENAY LE COMTE

T 02 51 69 05 08

M contact@geometre-fontenay.com

ARTICLE 1.1 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs, il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du terrain situé à PETOSSE, Rue de la Bourlière et cadastré Section AB n°128-457-458 et section ZV n°2-226-224-228-97-98-96-227 pour une superficie de 17 011m² (superficie cadastrale) tel que le périmètre est défini sur les plans joints au présent dossier.

ARTICLE 1.2 - CHAMP D'APPLICATION

La Commune de PETOSSE est régie par une Carte Communale.

Le Règlement National d'Urbanisme est applicable en sus du droit des tiers sur le territoire de la commune de PETOSSE.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront effectives qu'après approbation par l'autorité administrative compétente.

ARTICLE 1.3 - DIVISION DU TERRAIN

- Les espaces du lotissement indiqués au plan de masse se décomposent de la manière suivante :

- Terrains privatifs (lots 1 à 22)	13 143 m ²
- Lots Espaces Verts (EV1 à EV3)	1 263 m ²
- Voirie (lot V)	1 620 m ²
- Allée Piétonne (lot AP)	158 m ²
	<hr/>
- Superficie totale du lotissement (avant bornage)	16 184 m²

NOTA : Les surfaces indiquées sont données à titre indicatif et ne seront définitives après le bornage des lots par le Géomètre.

ARTICLE 2.1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES

Les occupations et utilisations du sol qui suivent sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation
Les lots sont destinés à recevoir au maximum un logement à usage d'habitation et deux annexes.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les occupations et utilisations du sol qui suivent sont admises, que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions liées à l'exercice d'une profession commerciale, libérale ou artisanale sont admises à condition que :

- qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées.
- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- qu'elles ne présentent pas de dangers ou de nuisances pour le voisinage.
- que le volume contenant le local professionnel fasse corps avec la construction.
- qu'aucune enseigne publicitaire ne soit installée en dehors du lot où est exercée l'activité.
- que les besoins en stationnement liés à l'usage professionnel soient prévus sur la partie privative.

- Les piscines sont autorisées sous condition :

- d'être implantées avec un recul de 3m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 2.2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol, non admises à l'article 1 sont interdites.

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.

Sont en particulier interdites, les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre le risque d'altération de la nappe phréatique, de nuisance sonore, de pollution des sols et de l'air notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchet de toute nature.

ARTICLE 2.3 - ACCES ET VOIRIE

La desserte automobile du lotissement se fera par la Rue de la Bourlière. Une voie nouvelle sera créée pour desservir chaque lot.

L'ensemble de la voirie est porté sur les documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura les emprises fixées à ces documents.

Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie totalement achevée au droit de son lot.

Les accès aux lots devront respecter les Accès Automobiles Obligatoires et Interdits figurant au plan de composition (PA4).

ARTICLE 2.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

La Commune prendra en charge la réalisation du réseau d'eau potable et des branchements (le branchement s'entend jusque et y compris le regard sur le terrain privé destiné à abriter le compteur) pour chaque lot. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder, la pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

Assainissement Eaux Usées

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques fixées par l'arrêté du 06 mai 1996 devra être mis en place par les acquéreurs de lots. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Assainissement Eaux Pluviales

Les eaux pluviales des lots doivent être gérées à la parcelle : puisard, drain, cuve de récupération... Il est interdit de rejeter ses eaux pluviales sur la voirie.

Électricité

Des coffrets de branchement normalisés seront installés sur le domaine privé en limite de voirie aux frais de la Commune.

Il incombe aux acquéreurs des lots de faire poser le compteur par ERDF, et de réaliser le réseau intérieur au-delà du coffret à partir du compteur.

Téléphone et fibre

La Commune prendra en charge la réalisation du réseau souterrain de fourreaux en PVC.

Un regard de branchement sera posé sur chaque parcelle à proximité du coffret EDF.

Une demande d'installation de ligne devra être sollicitée par les acquéreurs de lots.

Protection incendie

L'étude de protection incendie sera réalisée par le service de sécurité départemental. Une bâche de 120m3 couplée à un regard d'aspersion est situées à l'entrée de l'opération le long de la Rue de la Bourlière.

Ordures ménagères

La configuration de la voirie permet aisément et sans nuisance, le ramassage des ordures ménagères au droit de chaque lot.

Les acquéreurs de lots devront placer leur conteneur sur la voie publique uniquement les veilles de ramassage. Après quoi ils devront retirer ces derniers. En dehors de ces jours de collecte, les conteneurs seront conservés sur le domaine privé.

Modification des équipements

Toutes modifications des équipements mis en place par la Commune dans le cadre du programme des travaux, et sollicitées par les acquéreurs ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le domaine public :

- qu'après accord de la municipalité ;
- qu'après accord des concessionnaires des réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

ARTICLE 2.5 – FORME ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

La forme des différents lots composant le lotissement projeté devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

Les superficies mentionnées sur le plan de composition (PA4) n'ont qu'une valeur indicative, la surface réellement vendue sera celle indiquée sur le document d'arpentage cadastral établi après bornage des lots.

Les lots numérotés 1 à 22 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement.

Le lot V est destiné à l'aménagement de la voirie.

Les lots EV1 à EV3 sont destinés à l'aménagement paysager ainsi qu'à la création de noues d'infiltration des eaux pluviales de la voirie.

Le lot AP est destiné à la création d'une allée piétonne qui mènera vers la Rue de Cloupinot.

ARTICLE 2.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Une partie de la construction principale à usage d'habitation pourra être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 5m par rapport aux voies, dans une bande d'encrage d'une largeur de 5m (voir Plan de composition PA4).

ARTICLE 2.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété, un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur mesurée au faîtage devra être observé. Ce retrait ne devra en aucun cas être inférieur à 3 mètres ($L \geq H/2$ avec $L \geq 3m$).

ARTICLE 2.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 2.9 – IMPLANTATION SUR LE TERRAIN

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 2.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation sera de R+1 maximum (Rez de Chaussée + étage).

Leur hauteur à l'égout de toit sera de 6m maximum par rapport au niveau moyen du sol naturel de l'aire de construction.

Pour les bâtiments annexes jouxtant ou non la construction à usage d'habitation, la hauteur maximale absolue est de 4m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3m à l'égout du toit.

ARTICLE 2.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

a) – Dispositions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les régionalismes (styles d'habitat importés d'autres régions) sont interdits. Exemples : maison style provençal, colonial, chalet de montagne...

Les complexités formelles en toiture sont interdites (toiture en croupe ou en pointe de diamant, égouts biais...).

Les annexes des habitations (telles que les garages, ateliers, buanderies ...) doivent être composées avec des matériaux identiques au bâtiment principal.

Les abris de jardin doivent être composés avec des matériaux identiques au bâtiment principal ou en bois.

b) – Volumétrie

Les annexes (abri de jardin, buanderie...), les dépendances (les abris voitures ou garage), doivent rester des volumes secondaires par rapport à l'habitation.

c) – Toitures

• **Forme des toitures**

Les toitures à double pente :

La pente autorisée sera au maximum de 19° ou 35%.

Les constructions à venir dans le lotissement étant considérées comme la poursuite du centre bourg, les volumes en étage qui marquent davantage le paysage urbain seront obligatoirement couverts par un toit à double pente.

Les constructions à étage peuvent associer au volume principal à toiture à double pente, des volumes secondaires en RDC en toiture terrasse.

Les toitures à simple pente pour les annexes et dépendances :

La pente autorisée est de 19° ou 35%.

La hauteur maximale absolue de ces constructions sera alors limitée à 4m, la hauteur de la construction ne devant pas excéder 3m à l'égout du toit.

Les toitures terrasse, avec ou sans acrotère, sous condition :

Uniquement en RDC, avec une hauteur à l'acrotère limitée à 4m pour les constructions principales.

Etre pensées, composées, comme une 5^{ème} façade (limitation et intégration des éléments techniques émergents).

Avec une hauteur à l'acrotère limitée à 3.50m pour les annexes et dépendances.

• Aspect des toitures

La pente des toits sera de 35% ou 19° maximum.

Dans le cas d'un toit en pente, les couvertures seront en tuiles de Pays ou en tuiles mécaniques de teinte naturelle ou d'aspect similaire.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

Les fenêtres de toit (velux) seront posées au nu des tuiles. Elles seront alignées sur les ouvertures des étages inférieurs.

Les équipements de type capteur solaire (eau chaude sanitaire, photovoltaïque...) sont autorisés.

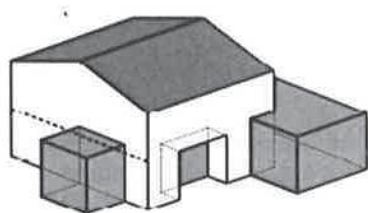
Les souches de cheminées sont implantées au plus près du faîtage.

d) – Les façades

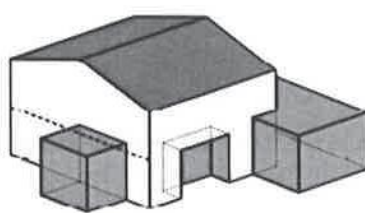
Les enduits sur maçonnerie seront teintés dans la masse, de finition brossée, lavée ou légèrement grattée. Il s'agira de teinte naturelle, ton pierre ou sable en harmonie avec l'environnement local. Le bois est autorisé.

Une couleur de façade secondaire, complémentaire de la principale, est autorisée par construction (volumes secondaires, sous bassement modénatures...).

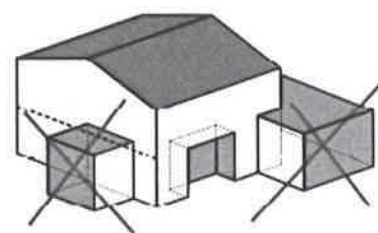
La couleur est utilisée en accompagnement d'un volume. Le changement de couleur se fait sur un angle rentrant. En accompagnement d'un volume en creux, le changement de couleur peut se faire sur un angle saillant.



changement de couleur sur un angle rentrant



changement de couleur sur un angle saillant
mais dans un "creux"



changement de couleur sur un angle saillant
interdit

e) – Aspect extérieur des menuiseries

Les couleurs des menuiseries (fenêtres, occultations, porte d'entrée...) ne sont pas imposées. Elles doivent être complémentaires à la couleur principale de la façade. Dans l'hypothèse de volets battants, les ferrures seront de la couleur du volet.

f) – Pérennité des constructions

Les murs mitoyens sont obligatoirement maçonnés afin de permettre l'adossement de la construction voisine.

g) – Clôtures

- En bordure d'espace public, La hauteur maximale de la clôture sera de 1,20 mètres. Elles devront être constituées par :

- un muret en pierres de pays ou en parpaings enduits sur les deux faces pouvant être surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...).
- une clôture grillagée, doublée ou non d'une haie végétale d'essences variées.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- constituées par un muret en pierres de pays (calcaire ou grès) ou en parpaings enduits sur les deux faces, avec couronnement surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...);
- constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale constituée d'essences locales à dominante feuillus.

La liste des végétaux et des essences adaptées aux plantations de haies est indiquée en annexe du présent règlement.

h) - Les portes et portillons en limite de parcelle

Chaque lot à la possibilité de prévoir en limite de propriété avec l'espace public, une ouverture.

La hauteur maximale est de 1m20 et la largeur, de 1m50. Ils seront en bois naturel, de teinte naturelles ou peint à l'identique des menuiseries ou occultations.

Le PVC est interdit pour ces portillons et portes.

i) - Les coffrets techniques

Les coffrets techniques seront intégrés dans les haies végétales, pour les jardins ouverts, dans les murs de clôture, dans les murs de garage ou dans le grillage.

j) - les boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres seront intégrées dans les haies végétales, pour les jardins ouverts, dans les murs de clôture, dans les murs de garage ou dans le grillage.

k) – Dispositions provisoires

Sera tolérée, seulement pendant la période des travaux, la baraque de chantier nécessaire au dépôt des matériaux ou de l'outillage. Cette baraque sera installée obligatoirement sur le terrain privatif du propriétaire concerné par les travaux.

ARTICLE 2.12 - STATIONNEMENT

Il est demandé un minimum de 2 places de stationnement par lot (sans compter les garages couverts). Les garages doubles en façades sont interdits (porte de garage de 3m de largeur maximum). Les accès obligatoires aux lots figurent sur le plan de composition PA4.

ARTICLE 2.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS SUR LES LOTS

Chaque propriétaire devra entretenir son lot et procéder en temps voulu, aux élagages des haies.

Les principes suivants devront être respectés afin de favoriser la préservation de l'avifaune de la plaine :

- ▶ Plantation d'espèces locales adaptées au sol en place, plutôt calcaire (Cf liste des arbres, d'arbustes et végétaux recommandés - annexe ci-jointe)
- ▶ Eviter la plantation d'espèce exotique non adaptées au milieu, pouvant devenir envahissante.
- ▶ Utiliser un paillage naturel.
- ▶ Eviter l'utilisation d'un désherbant chimique, privilégier un désherbant thermique.
- ▶ Préconisation d'engazonnement (env 15g/m²) de graminées pour laisser la place aux plantes à fleurs.
- ▶ Privilégier une tonte haute.

ARTICLE 2.14 – SURFACE PLANCHER MAXIMALE AUTORISEE

Il est autorisé 250m² de surface plancher par lot..

ARTICLE 2.15 – SERVITUDES DIVERSES

Les acquéreurs des lots seront tenus de supporter les marques, bornes et piquets de délimitation de leur parcelle. Les points de délimitation enlevés, notamment au cours des travaux de construction ou de clôture seront rétablis par le Géomètre aux frais des acquéreurs.

Les acquéreurs devront procéder, après la finition des travaux des trottoirs, à l'entretien et au désherbage de celui-ci au droit de son lot et effectuer à l'identique, le raccordement du trottoir après construction du mur de clôture.

ARTICLE 2.16 - TAXES

Les acquéreurs des lots seront assujettis aux taxes applicables dans la commune à la date de création des lots.

En cas de modification des taux de ces taxes ou en cas de création de taxes nouvelles, les acquéreurs seront tenus de s'y soumettre.

ARTICLE 2.17 – SYNDICAT DES ACQUEREURS

Il n'y aura pas d'association syndicale de prévue, le lotisseur étant la commune.

ARTICLE 2.18 - ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

ARTICLE 2.19 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

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. Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente.

ARTICLE 2.20 – OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de construire ou une déclaration de travaux selon la réglementation en vigueur en mairie de PETOSSE, tant pour la construction principale et ses annexes, que pour la clôture en façade sur rue.

ANNEXE 1

Essences préconisées pour les plantations dans la plaine du sud Vendée sur sol calcaire.

Arbres et arbustes

Amélanchier, Amélanchier ovalis,
Buis (*Buxus sempervirens*),
Cornouillers (*Cornus*), Cornouillier sanguin (*cornus sanguinea*),
Chèvrefeuille arbustif (*Lonicera nitida*),
Fusains d'Europe (*Euonymus europaeus*),
Noisetiers (*Corylus avellana*),
Osmanthe,
Prunellier (*Prunus spinosa*),
Groseillier,
Lilas (*Syringa vulgaris*),
Lauriers (*Viburnum*),
Rosier rugeux (*Rosa rugosa*),
Troènes communs et persistants (*Ligustrum vulgare*),
Viorne lantane (*Viburnum lantana*),
Cerisier,
Charme commun (*Carpinus betulus*),
Merisier (*Prunus avium*),
Pommier (vieilles variétés) (*Malus*)
Poirier (vieilles variétés) (*Pyrus*)
Noyers commun (*Juglans regia*),
Erable sycomore, Erable champêtre (*Acer campestre*),
Frêne commun (*fraxinus excelsior*)
Tilleul (*Tilia*).....

Petits arbustes

Cistes, Rosiers, Fuchsias, Sauges, Armoises, Abélia, Orangers du Mexique...



Rosier



Fuchsia



Sauge



Abélia



Oranger du Mexique



Armoise

Plantes grimpantes et vivaces :

Passiflore, Bignone chèvrefeuille, Kiwi, Vigne, Clématite, Rosier grimpant, Chèvrefeuille, Jasmin, Rose trémière, Santoline...



Passiflore



Chèvrefeuille



Jasmin



Santoline



Rose trémière

Liste des plantes à proscrire dans tout aménagement :

Mimosa (*Acacia dealbata*)

Erable negundo (*Acer negundo*)

Faux- vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)

Arbre a papillons (*Buddleia davidii*)

Robinier (*Robinier pseudoacacia*)

Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*)

Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)