22 JUIL. 2004
ARRIVÉE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FONTENAY LE COMTE

LOTISSEMENT D'HABITATION "LES TROIS CHENES"

COMMUNE DE VELLUIRE

Le Président,

REGLEMENT

pays de fontenay-le-comte

Jean-Claude REMAUD

1.1 - Objet du règlement

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 communal **"LES TROIS CHENES"** situé à **VELLUIRE** sur une propriété cadastrée **section C n° 976 – 977 – 978 – 979 - 980**

L'ensemble du territoire communal est régi par le RNU
Le présent règlement s'intègre dans le schéma d'ensemble.

1.2 - Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune .

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

Il devra être remis à chaque acquéreur de lot.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date
du 16 DEC. 2004
Pour le Préfet
Le Directeur Départemental de l'Equipement

Martin de WISSOCQ

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

1.3 - Division des terrains

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

- Terrains privatifs surface totale des lots N° **1 à 15** 15 362 m2

*** Surface totale du lotissement** **15 362 m2**

NOTA : Les surfaces indiquées seront définitives après bornage par le Géomètre.

MODE D'UTILISATION ET OCCUPATION DES SOLS

2.1 - Types d'occupation du sol autorisés

Sont autorisées :

1- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (1 logement seulement)

2- L'implantation exclusive d'une activité libérale

3- Les constructions à usage principal d'habitation pouvant comprendre l'usage de bureaux, d'activité libérale ne comportant aucune publicité autre que celle se rapportant directement sur place à l'indication de l'activité propre à ce lot

2.2 -Types d'occupation du sol interdits

Sont interdits :

1- Les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation et les établissements dangereux, insalubres ou incommodes soumis à autorisation.

2- L'édification des ateliers ainsi que l'exploitation d'industries ou de commerces qui par leur présence, leurs odeurs, leurs émanations, etc... seraient de nature à nuire aux voisins.

3- Les constructions provisoires ou de caractère précaire

4- Les constructions de sous-sols

5- L'établissement de camping ou village de toiles.

6- Les dépôts prévus à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

7- L'ouverture de toute carrière ou gravière.

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur le trottoir ou les chaussées et d'y déposer des matériaux.

Les acquéreurs des lots seront tenus pour responsables des dégâts provoqués de leur fait ou par leurs entreprises, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations, équipements du lotissement, aux bornes de délimitation des lots et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

Il est également interdit à tout acquéreur que son réseau personnel faisant suite à son branchement d'eau potable soit alimenté par une eau différente de celle du service public.

2.3 - Accès - voirie

Voirie

La voirie est en cours de réalisation et fait l'objet de travaux en plusieurs tranches :

- 1ère tranche : travaux avant construction des bâtiments
  - nettoyage et préparation du terrain
  - terrassements généraux
  - assainissement EU, EP (collecteurs, antennes)
  - empierrement sommaire de la chaussée
  - reprofilage de la chaussée
  - pose des bordures
  - assainissement EU, EP (bouches d'égout, grilles RP)
  - empierrement de la chaussée et des trottoirs

- 2ème tranche : travaux de finition de voirie après construction des bâtiments
  - nettoyage de la chaussée et des trottoirs
  - exécution des revêtements définitifs
  - espaces verts

Les accès aux lots devront respecter les interdictions portées sur le plan.

Seuils

Chaque propriétaire sera tenu d'établir les seuils des entrées (clôtures à l'alignement) à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie au droit de son lot.

Il est rappelé que la pente des trottoirs sera de l'ordre de 3 % à partir du niveau supérieur de la bordure.

2.4 - Desserte par les réseaux

Tout acquéreur de lot ne peut apporter, et à ses frais exclusifs, de modifications aux équipements programmés ou mis en place par l'aménageur sur son propre lot (réseaux en attente, coffret E.D.F., etc,...) ou sur les espaces communs, qu'après accord de la Commune, des Maîtres d'Ouvrage et Concessionnaires de réseaux.

Eau potable

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable pour chaque lot, en limite de voirie.

Les acquéreurs de lots doivent obligatoirement s'y raccorder ; la pose du compteur et l'ouverture du branchement sont à leur charge.
Toute jonction du réseau public d'eau potable à un réseau d'adduction d'origine différente est interdite.

Assainissement

Les antennes de branchement aux réseaux d'eaux usagées et d'eaux pluviales pour chaque lot seront réalisées par la commune.

Les acquéreurs devront obligatoirement se raccorder à ces antennes.
Il est précisé que les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voirie du lotissement ou l'espace collectif.

Télévision

Chaque acquéreur de lot installera lui-même à sa propre charge une antenne individuelle de télévision sur son habitation. Chaque propriétaire s'engage à retirer son antenne lorsque de nouvelles conditions techniques permettront de s'en passer. Les paraboles seront fixées de préférence sur pignon à l'intérieur des limites de propriété. Chaque cas particulier pourra être étudié par la commune.

Electricité

Des coffrets de branchement électrique de type S 200, seront installés en limite de voirie aux frais du lotisseur. Il incombe aux acquéreurs de lots de faire poser le compteur par E.D.F. et de réaliser en souterrain le réseau intérieur au-delà du compteur.

Téléphone

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des Télécommunications par les acquéreurs des lots.

Protection incendie (réalisée par la commune)

Elle est assurée par un poteau incendie d.100mm normalisé

Modification des équipements

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur 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 Mairie de VELLUIRE
- qu'après accord des Maîtres d'Oeuvre et Concessionnaires des réseaux.
- qu'aux frais exclusifs des demandeurs.

2.5 - Formes et caractéristiques des lots

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

Les lots numérotés **1 à 15** sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.1 du présent règlement.

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

Un recul de 5 mètres au doit de l'accès au garage devra être respecté.
La cote d'implantation du niveau RdC devra être supérieure de 0,20 m par rapport au niveau fini de la voie au droit de l'accès.
Pour le lot n° 10, hauteur supérieure de 6,30 NGF.

2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le respect du Plan de composition (pièce n° 5)
Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative de propriété, un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout devra être observé. Ce retrait ne pourra en aucun cas être inférieur à 3 mètres (L >= à H/2 avec L >= à 3 m).

Dans le cas d'implantation sur une seule limite, la construction devra être obligatoirement en R.d.C. dans la bande des 3 mètres.

L'implantation des constructions devra respecter les zones non aedificandi figurant sur les documents graphiques (plan de composition)

Lot 7,	marge inconstructible	de 5 m sur voie communale de 3 m sur limite de propriété Nord
Lots 8 et 9,	marge inconstructible	de 5 m sur voie communale
Lot 10,	marge inconstructible	de 5 m sur voie communale de 3 m sur limites Sud et Ouest du chemin piéton
Lots 1 à 15,	marge inconstructible	de 3 m en fond de parcelle

2.8 - Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de 4 m au moins entre bâtiments non contigus peut être imposée sans être systématique.

2.9 - Emprise au sol

Aucune règle particulière n'est prescrite.

2.10 - Hauteur des constructions

Les constructions à usage d'habitation seront de R + 1 maximum.
Leur hauteur à l'égout de toit sera de 6 mètres 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 à l'égout est de 4 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3 m au droit des limites.

2.11 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, 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 annexes des habitations (telles que garages, ateliers, buanderies, abris de jardin, ...) doivent être composées avec des matériaux identiques au bâtiment principal.
Il ne sera autorisé qu'une annexe par lot d'une surface maximum de 30 m2.

Toute annexe devra obligatoirement être réalisée avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour l'habitation principale.

Clôture des lots

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions existantes:

- en limite de voirie et emprise publique :

Les clôtures seront constituées :

- par un muret (hauteur maxi : 0,80 m) revêtu d'un enduit identique à celui des façades ou construit en pierres. Celui-ci pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie et / ou doublé d'une haie. L'ensemble muret / grillage / haie ne devra pas excéder une hauteur maximum de 1,50 m.

- en limites séparatives :

Les clôtures seront constituées :

- soit par un grillage doublé ou non d'une haie de hauteur maximum : 1,80 m

- soit par un muret (hauteur maximum : 0,80 m) surmonté d 'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie. Hauteur maximum : 1,80 m.

2.12 - Stationnement

Lors de la construction chaque acquéreur devra réaliser au moins deux places de stationnement par lot constitué, à savoir, un garage incorporé à l'habitation et une aire de stationnement, ouverte ou non sur la voie publique, située à l'intérieur du lot.

Le stationnement de 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 - Plantations

Dans un délai maximum de trois ans après l'achèvement de la construction, chaque acquéreur de lot est tenu de planter un arbre à haute tige pour 200 m2 de terrain (la surface de la construction étant déduite).

La partie de terrain comprise entre les constructions et la limite sur rue doit être plantée de gazon ou de fleurs ou sablée. Les cultures potagères étant exclues de cette zone.

Chaque propriétaire doit entretenir son lot et procéder en temps voulu aux élagages de haies même s'il n'y pas de construction sur le lot.

En raison d'une maladie des plantes (le feu bactérien occasionnant le dépérissement de certains végétaux), il est interdit de planter les variétés désignées ci-après :
- Malus et Pyrus (pommier et poirier) ornementaux.
- Cydonias et Sorbus (cognassier et sorbier) ornementaux.
- Aubépines.
- Crataégus (cotoneaster).
- Pyracantas (buisson ardent).

2.14 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Non réglementé.

2.15 - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

2.16 - Servitudes diverses

Il ne peut être planté sur la voirie communale que des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, ...). Les propriétaires ou ayant-droit doivent souffrir sans indemnité l'apposition, l'inscription ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications d'ouvrage sont à la charge des demandeurs.
Les arbres existants qui ne sont pas à la distance réglementaire seront maintenus et nul ne pourra s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

Certains acquéreurs de lots devront supporter, sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun EDF fausse coupure et d'une borne téléphone. Ces coffrets seront juxtaposés au coffret de branchement EDF privé et intégré à la clôture.

Les lots concernés seront définis après étude des réseaux d'alimentation en EDF et téléphone.

Chaque acquéreur de lot sera tenu de supporter les marques, bornes, piquets de délimitation de sa parcelle. Les points de délimitation enlevés, notamment au cours des travaux de constructions ou de clôture seront rétablis par le géomètre aux frais de l'acquéreur responsable.

2.17 - Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints au règlement des taxes en vigueur à la date de dépôt du Permis de Construire, à savoir :

- la Taxe Locale d'Equipement (TLE)
- la Taxe du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)
- la Taxe Départementale d'Espaces Naturels Sensibles (TDENS)
- la Participation pour le Raccordement de l'Egout (PRE)

2.18 - Syndicat des acquéreurs

En application du décret 77860 du 26 Juillet 1977, il n'est pas prévu d'association syndicale, le lotisseur étant la Collectivité locale.

2.19 - 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 dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

2.20 - Dispositions afférentes aux modifications des règles imposées 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.
Une modification ne peut intervenir que par voie de l'autorité compétente.

2.21 - Obligations du permis de construire

Les acquéreurs de lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis de construire en Mairie de la Commune tant pour la construction principale que la construction d'annexe ou de clôture en façade de rue.