DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE VELLUIRE

Lotissement d'habitation "Les Frênes I"

DOSSIER DE CREATION

RÈGLEMENT

Annexé
à l'arrêté
en date
du
Pour le PRÉFET
et par délégation
le Directeur Départemental de l'Equipement
Bernard JOLY

M. Christian MILLET, Géomètre-Expert DPLG
2 Avenue de la Gare
85200 FONTENAY-LE-COMTE
Tel : 02 51 69 05 08 – Fax : 02 51 69 29 39
email : ch.millet-geometre@club-internet.fr

ARTICLE 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 Frênes I" situé à VELLUIRE sur une propriété cadastrée section A n° 166p – 167p – 168p – 1008 – 1009p

ARTICLE 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. L'ensemble du territoire communal est régi par le Règlement National d'Urbanisme.

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

Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

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

ARTICLE 1.3 - DIVISION DES TERRAINS

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

- Terrains privatifs (lots n°6,7, 14 à 21)	8 339 m²
- Espaces verts (lots EV1, EV2)	4 010 m²
- Voirie (lot V1)	2 110 m²
- Superficie totale du lotissement	**14 459 m²**

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

MODE D'UTILISATION ET OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2.1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES

Sont autorisés :

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.

ARTICLE 2.2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits notamment :

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 – L'établissement de camping ou village de toiles.

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

6 – L'ouverture de toute carrière ou gravière.

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

Les acquéreurs des lots seront tenus 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.

ARTICLE 2.3 - ACCES - VOIRIE

Voirie

L'ensemble des lots sera desservi par une voie interne au lotissement à créer. Cette voie nouvelle sera raccordée à la route départementale n° 115.

L'ensemble de la voirie nouvelle est porté sur les documents graphiques qui délimitent l'espace collectif.
Elle aura les emprises fixées à ces documents.
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 2 % à partir du niveau supérieur de la bordure.

ARTICLE 2.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Les acquéreurs de lots doivent obligatoirement s'y raccorder ; la pose du compteur et l'ouverture du branchement sont à leur charge.

Assainissement

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

Les acquéreurs devront obligatoirement se raccorder à l'antenne de branchement du réseau eaux usées.

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.

Électricité

Des coffrets de branchement électrique 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

Elle sera assurée par un poteau incendie situé à l'intersection des routes départementales n° 115 et 68.

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.

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 lots numérotés 6,7, 14 à 21 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.1 du présent règlement.
Le lot V1 est destiné à l'aménagement de la voirie.
Les lots EV1 et EV2 sont destinés à l'aménagement d'espaces verts et à un bassin de rétention.

La réunion de deux lots pour l'édification d'une construction n'est pas autorisée.

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

La construction principale sur chaque lot devra respecter la zone d'implantation, figurant au plan de découpage, qui permet l'édification d'une construction à l'alignement sur la voie nouvelle.

La construction des annexes devra respecter la zone non constructible figurant au plan de découpage.

ARTICLE 2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction principale sur chaque lot devra respecter la zone d'implantation figurant au plan de découpage.

Dans le cas d'implantation sur une limite séparative, la construction devra être obligatoirement en Rez-de-chaussée dans une bande de 3 mètres à partir de la limite.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative de propriété, un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur mesurée en tout point de cette construction devra être observé. Ce retrait ne pourra en aucun cas être inférieur à 3 mètres. (L >= à H/2 avec L >= à 3 m)

La construction des annexes devra respecter la zone non constructible figurant au plan de découpage.

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

Une distance égale à 4 mètres au moins entre bâtiments non contigus peut être imposée.

ARTICLE 2.9 - EMPRISE AU SOL

Se rapporter à l'article 2.14.

ARTICLE 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.

ARTICLE 2.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

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 composée 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 utilisé pour l'habitation principale.

Clôture des lots

A l'intérieur de la zone d'implantation de la construction principale :

Les clôtures seront végétales ou minérales d'une hauteur maximum de 1,80 m.

A l'extérieur de la zone d'implantation de la construction principale :

Les clôtures seront végétales. Il sera néanmoins autorisé, lorsque la construction principale est réalisée en limite de propriété, un mur dans le prolongement de la construction d'une hauteur de 1,80 m maximum et d'une longueur de 4,00 m maximum.

ARTICLE 2.12 - STATIONNEMENT

Lors de la construction chaque acquéreur de lot devra réaliser au moins une place de stationnement sur sa propriété (ex : garage incorporé à l'habitation, ...).

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.

ARTICLE 2.13 - PLANTATIONS

Dans un délai maximum d'un an 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).

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

Une haie sera plantée par la commune en fond des lots n°1, 25, 26 et 27. Les acquéreurs de ces lots devront impérativement assurer la sauvegarde et l'entretien de cette haie.

En raison d'une maladie des plantes (le feu bactérien occasionnant le dépérissement de certains végétaux), les acquéreurs de lot devront se renseigner auprès de l'organisme compétent pour obtenir la liste des végétaux interdits.

ARTICLE 2.14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

N° des lots	Surface Hors Œuvre Brut autorisée (m²)	Surface Hors Œuvre nette autorisée (m²)
6	350	300
7	350	300
14	350	300
15	350	300
16	350	300
17	350	300
18	350	300
19	350	300
20	350	300
21	350	300
TOTAL	**3 500**	**3 000**

ARTICLE 2.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet

ARTICLE 2.16 – SERVITUDES DIVERSES

Il ne peut être planté sur la voirie communale que des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux,...). Les propriétaires ou ayants 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 acquéreurs devront éventuellement supporter, sans indemnité, l'implantation sur le domaine privé des coffrets réseaux électricité, téléphone et éclairage public.

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.

ARTICLE 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'Équipement (TLE)
- la Taxe du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)
- la Taxe Départementale d'Espaces Naturels et Sensibles (T.D.E.N.S.)
- la Participation pour le Raccordement de l'Egout (PRE)

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 2.18 – SYNDICAT DES ACQUEREURS

En application du décret n°77-860 du 26 juillet 1977, il n'est pas prévu d'association syndicale, le lotisseur étant la Collectivité locale.

ARTICLE 2.19 - 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 2.20 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES IMPOSEES 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 de l'autorité compétente.

ARTICLE 2.21 – OBLIGATION 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.

A Vellunè.
Le 31/05/07

Le lotisseur