

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

PRÉAMBULE

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement "Les Jardins du Pâtis 2" situé sur la commune de Saint-Mars-la-Réorthe, cadastré parcelles A 289, A 293, A 309, A 310, A 311, A 312, A 313, A 314, A 315, A 316, A 317, A 318, A 322, A 326, A 1797, A 1799, A 1801 et A 1803, tel que le périmètre est défini sur le plan de composition PA04 du présent dossier.

Le règlement d'urbanisme applicable au lotissement est celui du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers (zone 1AU et zone AUE pour le projet hôtelier).

Il est précisé et complété par les dispositions du présent document pour les articles 1, 2, 4, 5 et 6 établies sur la base des paragraphes 1AU 1 à 1AU 6 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Il apporte, là où cela est nécessaire, les compléments et précisions propres au lotissement.

CAS PARTICULIER : Hormis concernant l'article 7 (desserte par les réseaux), le projet à vocation sociale et le projet hôtelier sont exclus du présent règlement. Concernant les autres thématiques, ces deux projets sont soumis au règlement du PLUi selon leur zonage respectif.

1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

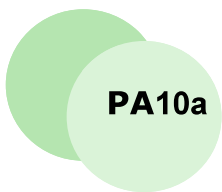
Tout usage autre que l'habitation devra faire l'objet d'un accord de la mairie. Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone sont interdites.

Un seul logement est autorisé par lot. Afin de respecter la densité bâtie, la réunion des lots est interdite.

2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISÉES

Toutes les occupations non autorisées à l'article 1 sont interdites.





3. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISÉES

Sans objet.

4. RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

Afin de limiter les murs de soutènement, les constructions nouvelles devront s'adapter à la topographie du site. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et travaux autorisés devront être limités et respecter la pente naturelle du terrain d'assiette. Ainsi, une cote de seuil sera imposée et devra être respectée.

La hauteur est limitée à 6 mètres maximum à l'égout, et ne peut excéder de niveau équivalent à R+1.

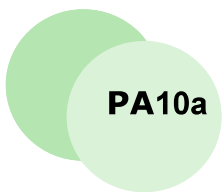
Dans l'hypothèse d'une toiture à faible pente ou toiture terrasse (tuiles, toiture métallique, végétale, etc.), la hauteur de la construction principale ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Pour tous les bâtiments annexes (non accolés à la construction principale) implantés en dehors de la ligne d'accroche de la construction, la hauteur maximale autorisée est de 3,50 mètres à l'égout.

Distance par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques existantes ou à créer

Conformément au PLUi, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques et des emprises publiques. Cela concerne toutes les limites donnant sur un espace public (façade, fond de lot et côtés).





PA10a RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

Occupation du sol

1) Surfaces de plancher

Les surfaces de plancher sont données dans le tableau de répartition ci-dessous:

Lot	Destination	Superficie en m ²	Surface de plancher maximum en m ²
1	Lot libre	413	200
2	Lot libre	393	200
3	Lot libre	400	200
4	Lot libre	310	200
5	Lot libre	336	200
6	Lot libre	337	200
7	Lot libre	418	200
8	Lot libre	458	200
9	Lot libre	423	200
10	Lot libre	267	186
11	Lot libre	290	200
12	Lot libre	307	200
13	Lot libre	375	200

14	Lot libre	354	200
15	Lot libre	413	200
16	Lot libre	319	200
17	Lot libre	326	200
18	Lot libre	319	200
19	Lot libre	307	200
20	Lot libre	300	200
21	Lot libre	332	200
22	Lot libre	311	200
23	Lot libre	326	200
24	Lot libre	268	187
25	Lot libre	360	200
26	Lot libre	361	200
27	Lot libre	433	200
28	Lot libre	465	200

29	Lot libre	425	200
30	Lot libre	301	200
31	Lot libre	320	200
32	Lot libre	411	200
33	Lot libre	355	200
34	Lot libre	331	200
35	Lot libre	510	200
36	Lot libre	302	200
37	Lot libre	265	185
38	Lot libre	260	182
39	Lot libre	274	191
40	Lot libre	501	200
41	Lot libre	353	200
42	Lot libre	400	200
43	Lot libre	462	200
TOTAL		15 391	8 531

La somme des surfaces de plancher de chaque lot est la surface de plancher maximum du lotissement. Les surfaces cessibles sont indicatives, elles seront rendues définitives après bornage des lots.



2) Coefficient de pleine terre

30 % minimum de la surface laissée libre par les constructions (les constructions comprennent ici : terrasses, piscines et annexes, mais pas les zones de stationnement à l'air libre qui font partie de la surface laissée libre) pour les projets d'habitation devra être conservée en pleine terre.

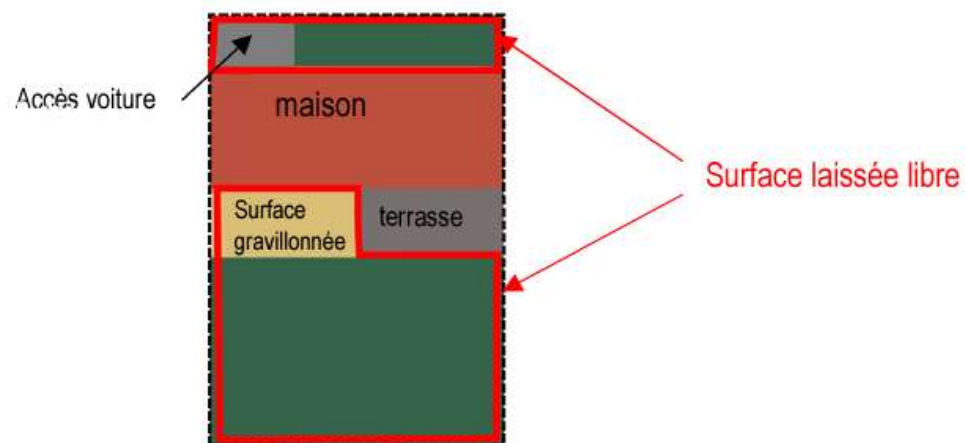


Illustration sans portée réglementaire - Extrait du PLUi

Exemple de prise en compte de la "surface laissée libre", considérée hors emprise de la maison et de la terrasse construites.



5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Règles générales des constructions nouvelles existantes

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 doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Couleur

Une seule teinte soutenue sera autorisée par bâtiment seulement lorsqu'elle souligne un volume particulier. Cette couleur pourra être apportée aussi par les bardages.

La couleur devra dans tous les cas s'harmoniser avec les constructions voisines.

Façades et toitures des constructions nouvelles existantes

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings, etc.) est interdit. Les ardoises sont interdites en façade et en toiture. Les éléments de décoration, sans référence au système constructif utilisé, sont interdits (colonnes moulurées, frontons...).

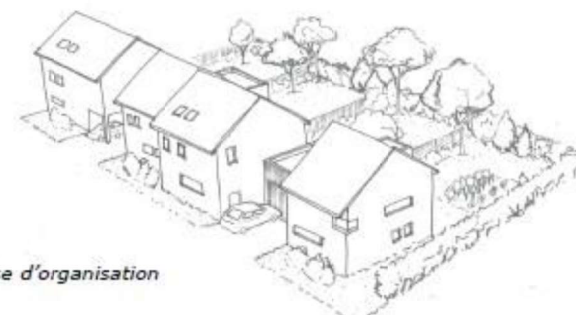
Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse, taloché ou gratté.

L'ensemble des projets d'expression architecturale traditionnelle présentera une couverture en tuiles demi-rondes dans les tonalités des tuiles vendéennes rouges-orangées.

La toiture du volume principal sera préférentiellement à double pans en respectant une pente de 35 %. Les toitures à 4 pans sont toutefois autorisées dans la mesure où elles présentent un faîtage.

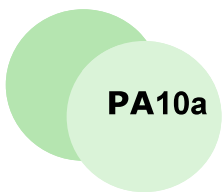


Transition par toit terrasse



Hypothèse d'organisation





PA10a RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

Boîtes aux lettres et coffrets d'alimentation et comptage

Ces éléments seront intégrés dans la clôture ou la façade. Le cas échéant, ils seront soit dans la composition générale, soit encastrés dans une maçonnerie.

Annexes

Localisation et dimensionnement :

Se dit d'une annexe toute construction réalisée en dehors de l'enveloppe de la construction principale.

L'annexe aura une emprise au sol maximale de 12 m² (surface valant pour l'ensemble de la parcelle) et une hauteur maximale de 2,80 m au faîtage ou à l'acrotère.

Les toits plats sont autorisés.

L'annexe devra se situer dans l'emprise de la construction dédiée au règlement graphique et sera implantée en limite séparative.

Traitement :

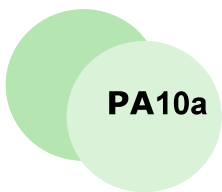
L'annexe sera réalisée en bois ou dans les mêmes matériaux que la construction principale. Dans ce cas, les mêmes règles seront appliquées (tuiles, pentes de toitures, etc.).

Éléments divers

L'intégration de panneaux solaires à la construction fera l'objet d'études approfondies pour une intégration paysagère réussie.

L'utilisation de systèmes de récupération des eaux de pluie est encouragée. Dans le cas d'un système de récupération non enterré, il devra être masqué par un habillage bois ou végétal.





6. OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des espaces de stationnement devront être prévus en limite de parcelle sur la voie ouverte à la circulation automobile, suivant les emplacements imposés sur le plan PA10b.

Le revêtement de l'aire de stationnement sera de préférence en dalles béton engazonnées. Dans les cas contraires, le revêtement sera obligatoirement lié (béton, pavés...). Les espaces de circulation (accès garage, porte d'entrée, etc.) seront dans les mêmes matériaux.

Une chaînette en pavés dans les tons gris clair sera réalisée sur les jonctions en limite du domaine public.

Pour l'ensemble des lots, le stationnement sera d'une surface minimale de 6m x 5m (6m de large pour 5m de profondeur).

7. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme de travaux (branchements eau potable, eaux usées, eaux pluviales, coffrets électriques, regards télécom, etc.), sollicités par un acquéreur, ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace public :

- qu'après accord de la Commune ;
- qu'en accord avec les différents concessionnaires et services compétents ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

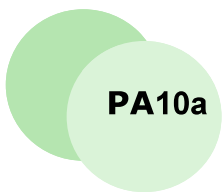
Eau potable

Le lotisseur prend à sa charge, pour chaque lot, la réalisation du branchement au réseau d'eau potable.

La pose du compteur, les frais d'ouverture du branchement et les travaux de raccordement en domaine privé seront à la charge de l'acquéreur.

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder au réseau d'eau potable prévu à cet effet.





Eaux usées

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder au réseau d'eaux usées prévu à cet effet.

Le lotisseur prend à sa charge la réalisation des branchements, des canalisations principales eaux usées jusqu'aux tabourets de branchement compris. Les coûts supplémentaires de branchement dans le domaine privé seront à la charge des acquéreurs.

Les acquéreurs doivent se raccorder gravitairement au réseau d'eaux usées. Si le raccordement au réseau ne peut se faire gravitairement, les frais d'installation d'une pompe de refoulement seront à la charge du propriétaire du lot.

Eaux pluviales

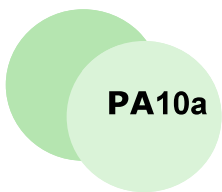
Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder au réseau d'eaux pluviales prévu à cet effet.

Compte-tenu des faibles perméabilités des sols mesurées, de l'exposition du site à l'aléa retrait-gonflement des argiles (qui nécessite d'éloigner des fondations les rejets pluviaux), de la topographie marquée, de la petite taille des lots cessibles, une gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est pas adaptée et pas possible sur ce site. Cette dernière a donc été envisagée de façon collective. Des branchements pluviaux sont prévus sur chacun des lots cessibles. Un bassin de rétention paysager est prévu dans la partie basse du site. Ce dernier reprendra les eaux de ruissellement du projet et du bassin versant intercepté (surface collectée de 13 ha). L'implantation de ce bassin entre la future zone urbanisée et le réseau de haie à l'Ouest va constituer un espace tampon favorable au maintien de ce corridor vert. Le dimensionnement du bassin a été réalisé en considérant les apports du bassin versant intercepté dans son occupation actuelle des sols et les principales hypothèses d'imperméabilisation suivantes sur le projet :

- Coefficient de ruissellement îlot hôtel (plan de composition non arrêté à ce jour) $C=0,70$
- Coefficient îlot VH (plan de composition non arrêté à ce jour) $C=0,80$
- Imperméabilisation maximale par lot cessible = 200 m^2

Le respect du coefficient de ruissellement sur l'îlot hôtel et l'îlot VH sera démontré dans le dossier de permis de construire, en se basant sur les ratios suivants (coefficients utilisés dans le dossier Loi sur l'Eau : Toitures $C = 0,95$; Voiries et autres revêtements imperméabilisés $C = 0,90$; Revêtements semi-perméables $C = 0,53$; Espaces verts $C = 0,15$). Le maître d'ouvrage a également la possibilité d'utiliser d'autres coefficients, sous réserve de pouvoir justifier de ces derniers (les coefficients de ruissellements doivent être représentatifs de coefficients calculés sur sol saturés en eau et non de coefficients de ruissellement moyens annuels). En cas de dépassement du coefficient de ruissellement une notice hydraulique spécifique viendra préciser les dispositifs retenus pour assurer un débit de fuite compatible avec le réseau public de collecte des eaux pluviales.





Réseaux divers

Les acquéreurs se raccorderont aux réseaux divers prévus à cet effet (électricité, téléphone, fibre, télévision). Le lotisseur prend à sa charge l'installation d'un coffret de branchement sur chaque parcelle. Le raccordement au regard de la maison sera à la charge du propriétaire de la parcelle.

Clôtures (voir également règlement graphique PA10b):

Les clôtures minérales ou végétales, lorsqu'il en sera réalisé, doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes et leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 mètres maximum. Les clôtures participent d'une manière cruciale à la bonne intégration des projets bâtis.

L'édification de toute forme de clôtures est soumise à l'obligation de déposer une déclaration préalable (DP).

En dehors des voies principales et secondaires, et des clôtures en limite d'espaces naturels ou agricoles, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutes haies et arbres existants en limite ou fond de lot sont obligatoirement à conserver.

Les portillons ou accès sur les liaisons douces maillant le quartier sont **interdits**.

Les maçonneries sont interdites partout, hormis pour les limites de Type 1.

1) Type 1: Clôture en limite de voie principale ou secondaire

Cette clôture est constituée des éléments obligatoires suivants:

- soit d'un mur plein, enduit sur ses deux faces, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'une grille ouvragée ou d'un grillage de couleur foncée, d'un dispositif à claire-voie, dont l'ensemble ne dépasse pas 1,80 mètre ;
- soit d'un grillage fin doublé de haies respectant les listes d'essences végétales préconisées.

2) Type 2: Clôture réalisée en grillage et haie (plants fournis par la commune)

Ces limites donnant sur chemin piétonnier seront obligatoirement **grillagée**. Une **haie** sera **obligatoirement plantée** sur les parcelles, **à 50 cm en retrait de la limite** (les plants de cette haie seront fournis par la commune). L'entretien et le maintien de ces plantations seront à charge des acquéreurs. La mise en place et le maintien du grillage situé en limite de parcelle est à la charge de l'acquéreur. Aucun dispositif occultant n'est admis.

3) Type 3: Clôture donnant sur zone agricole

Conformément à l'OAP (PLUi), les acquéreurs ont **obligation de planter une haie** selon la palette végétale préconisée au PLUi (OAP Bocage, en annexe), qui sera en plus **obligatoirement doublée d'un grillage**, mis en place aux frais de l'acquéreur. Celle-ci sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. La plantation, l'entretien et le maintien de cette haie sont à la charge des acquéreurs. Toute autre forme de clôture est interdite. Aucun dispositif occultant ne sera admis.

4) Type 4: Clôture réalisée en haie uniquement

Conformément à l'OAP (PLUi), les acquéreurs ont **obligation de planter une haie** selon la palette végétale préconisée au PLUi (OAP Bocage, en annexe). La plantation, l'entretien et le maintien de cette haie sont à la charge des acquéreurs. Toute autre forme de clôture est interdite.

5) Type 5: Limite réalisée en grillage uniquement

Les limites donnant sur le bassin seront obligatoirement grillagée, au plus près des gabions servant de retenue pour le bassin. Il s'agira d'un grillage fin de couleur foncée, d'une hauteur de 1,20 mètre, maille soudée ou maille rectangulaire type grillage à moutons, piquets bois ou métallique, sans soubassement béton ou maçonnerie. La mise en place et le maintien du grillage sont à la charge de l'acquéreur. S'il le souhaite, l'acquéreur pourra à ses frais doubler ce grillage d'une haie, selon la palette végétale préconisée au PLUi (OAP Bocage, en annexe). Aucun dispositif occultant ne sera admis.

Cas particulier:

Pour l'îlot social et l'îlot dédié à l'hôtel, les porteurs de projet réaliseront une clôture sur leur emprise, dans le respect du PLUi en vigueur.

6) Clôtures en limites séparatives

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un grillage fin ;
- soit d'un mur plein, enduit sur ses deux faces, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'une grille ouvragée ou d'un grillage de couleur foncée, d'un dispositif à claire-voie, dont l'ensemble ne dépasse pas 1,80 mètre.

7) Mur pare-vue

Dans le cas où la construction serait implantée en limite latérale, il pourra être réalisé en continuité du bâti (d'un côté ou de l'autre ou les deux) et sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,80 mètre, un dispositif visant à limiter les vis-à-vis. Ces éléments devront reprendre les mêmes matériaux et coloris de la façade ou pignon de la construction qu'ils prolongent.

Ce mur pare-vue doit être réalisé dans la continuité de la construction principale, et être implanté en limite séparative uniquement. Suivant la configuration du projet et des maisons voisines, un mur peut être positionné sur chaque limite séparative (si double mitoyenneté), mais toujours dans la continuité de la construction principale.

