



Communauté de Communes de
Vendée Grand Littoral
35 impasse du Luthier
ZI du Pâtis 1
85440 TALMONT SAINT HILAIRE
Tél. : 02.51.20.72.07



ASCL de Vendée
33 rue de l'Atlantique
CS80206
85 005 LA ROCHE SUR YON



GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

46 rue Benjamin Franklin ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr



46 rue Benjamin Franklin ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@verstrada.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE MOUTIERS LES MAUXFAITS

Route de La Roche-Sur-Yon

ZONE D'ACTIVITE « LES EGLANTIERS 2 »

PA10 - REGLEMENT



Sommaire

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.	Dessertes par les réseaux	4
	Eaux usées	4
	Eaux pluviales	4
	Protection incendie	5
	Ordures ménagères	5
2.5.	Forme et caractéristique des lots	5
2.6.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5
2.7.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
2.8.	Hauteur maximale des constructions	5
2.9.	Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	6
	a) Dispositions générales	6
	b) Tenue des parcelles	6
	c) Façades	6
	d) Matériaux	6
	e) Clôtures	6
	e) Les enseignes	7
2.10.	Stationnement des véhicules	7
2.11.	Espaces libres et plantations	7
2.12.	Surface de plancher maximale autorisée	8
3.	DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	9
3.1.	Syndicat des acquéreurs	9
3.2.	Servitudes diverses	9
3.3.	Taxes	9
3.4.	Adhésion aux présentes	9
3.5.	Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	9
3.6.	Obligation du permis de construire	10

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 d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux dénommé "Les Eglantiers 2", situé sur la commune de Moutiers-Les-Mauxfaits 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 au zonage 1AUE de ce document, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol portées à l'article 1AUE 1 du PLU, notamment les constructions à usage d'habitation et celles liées aux activités agricoles.

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol portées à l'article 1AUE 2 du PLU.

2.3. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la route existante au Sud du projet.

Les accès automobiles privatifs seront interdits aux endroits figurés au plan de composition.

Les parcelles devront être reliées aux voies intérieures créées, dans les conditions de sécurité et de commodité correspondant au mode d'occupation du sol prévu. Le tracé des accès (courbes, pente, débouché) devra permettre une circulation aisée sans manœuvre des véhicules routiers, et sans compromettre la circulation générale du lotissement et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement de l'accès au lot sera réalisé par l'acquéreur (fondation, revêtement de surface et bordures de rive). Cet accès devra être conçu avec des rayons de courbure suffisants pour permettre une bonne évolution des véhicules et une parfaite préservation des espaces engazonnés.

Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils à l'alignement de la voie du lotissement à un niveau supérieur à la bordure du trottoir délimitant la chaussée au droit de l'accès, correspondant à une pente de 2 %.

Les accès projetés par les acquéreurs devront apparaître au plan de masse de la demande de permis de construire.

2.4. Dessertes par les réseaux

Vendée Grand Littoral exécutera l'ensemble des réseaux EU/EP/eau potable/électricité/fibre permettant le raccordement des bâtiments projetés.

L'acquéreur aura à sa charge, suivant ses installations et ses besoins, la fourniture et la pose de boîtes de dérivation. Il ne pourra se raccorder aux réseaux sans l'accord du service gestionnaire et aura à sa charge tous les travaux de remise en état des chaussées, accotements ou autres.

Toutes modifications des équipements mis en place par la communauté de communes dans le cadre du programme des travaux (réseaux AEP, EU, EP, coffrets élec, fibre, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de l'aménageur;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Si le projet de l'acquéreur nécessite un renforcement ou une modification des réseaux de distribution électrique, le coût de l'ensemble des travaux directs et indirects liés à la réalisation de ces réseaux seront à la charge de l'acquéreur.

Dans tous les cas, les branchements et les réseaux seront réalisés en souterrain.

Eaux usées

Les branchements individuels en eaux usées des parcelles seront à réaliser à la charge des acquéreurs, et devront se conformer aux prescriptions techniques établies par la Communauté de Communes de Vendée Grand Littoral

Les eaux résiduaires ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans l'autorisation du service gestionnaire.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est formellement interdite.

Toutes les dépenses relatives aux équipements prescrits pour un prétraitement sont à la charge de l'acquéreur.

Eaux pluviales

Les acquéreurs devront prévoir un système de rétention infiltration pour gérer leurs eaux pluviales sur leur parcelle.

Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Les acquéreurs sont invités à mettre en œuvre différentes solutions visant à limiter l'imperméabilité des parcelles (éviter les aplats d'enrobé, le tout minéral, les bétons imperméables, envisager des cuves de récupération des eaux de toitures, ...).

Selon son activité, lors de l'instruction de son permis de construire, l'administration compétente pourra exiger du pétitionnaire la mise en place d'équipements spécifiques du traitement des eaux pluviales (séparateur à hydrocarbures, débourbeurs...). Toutes les dépenses relatives à ces équipements spécifiques sont à la charge du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément au code civil. Le terrain d'assiette du lotissement étant un ancien terrain agricole drainé, les acquéreurs devront, si nécessaire lors de tout terrassement sur leur parcelle, faire réaliser à leur frais le raccordement des drains existants au réseau d'eaux pluviales.

Protection incendie

Une protection incendie sera assurée par la mise en place d'une réserve incendie sur le projet.

Les services de sécurité de la protection civile pourront exiger des acquéreurs des équipements supplémentaires à celui-ci en fonction de la nature de leurs activités. Les équipements demandés seront entièrement à la charge de l'acquéreur.

Ordures ménagères

Le jour de ramassage et uniquement ce jour, les acquéreurs devront amener leur container ordures ménagères et autres sacs plastiques recevant les matériaux recyclables sur le trottoir pour une collecte en porte à porte.

2.5. Forme et caractéristique des lots

Les ilots A à E sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement. Ils pourront faire l'objet de divisions ultérieures, en respectant le nombre de lots indiqué ci-dessous :

- Ilot A : 4 lots maximum ;
- Ilot B : 15 lots maximum ;
- Ilot C : 6 lots maximum ;
- Ilot D : 6 lots maximum ;
- Ilot E : 10 lots maximum ;

Les espaces V1, EV1, EV2, EV3 et R1 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts, réserves de voiries) ; ils pourront recevoir, suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation électrique, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

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).

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter :

- Soit en retrait de 5 mètres minimum ;
- Soit en limite séparative sous réserve de respect des normes de sécurité en vigueur (réalisation d'un mur coupe-feu).

Dans tous les cas, l'implantation des bâtiments et les aménagements extérieurs (desserte, stationnements, stockages...) doivent être réfléchis dans une perspective d'optimisation du foncier et d'évolution future du site (extension, division parcellaire...).

2.8. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP.

2.9. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

a) Dispositions générales

Tous les permis de construire seront présentés avec une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisés pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords avec les plans de plantation précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.

Les projets devront respecter les prescriptions de l'article 1AUE 4 du PLU.

b) Tenue des parcelles

Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations liées aux fondations des constructions devront être évacués dans les décharges publiques à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle acquise sans toutefois créer de modifications importantes à l'aspect naturel du secteur.

Les bâtiments ainsi que les terrains devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

Les dépôts et stockage éventuels de matériaux extérieurs seront limités au strict minimum.

Une démarche de développement durable liée à la gestion de l'eau, aux économies d'énergies et à la maîtrise des déchets devra être recherchée.

c) Façades

Les bâtiments et annexes présentent une architecture simple et soignée, et doivent s'intégrer dans le paysage. 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Le traitement des différentes façades est tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis les différentes voies de circulation ainsi que des parties réservées aux espaces libres et plantés.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment sont traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les façades de bâtiments vues depuis la Route de la Roche-Sur-Yon seront traitées avec un soin particulier et comme des façades principales.

d) Matériaux

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront pas rester apparents. Les bétons pourront rester bruts de décoffrage si la qualité du matériau correspond à cet emploi.

Le choix des couleurs pour les matériaux utilisés en façades et en couverture ainsi que pour les enseignes, est réalisé dans un souci d'harmonie et d'intégration dans le site.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

e) Clôtures

Les clôtures ne sont autorisées que pour des raisons exceptionnelles liées à la sécurité.

Dans ce cas, elles seront réalisées dans un souci de cohérence, d'homogénéité et d'intégration à l'environnement paysager.

Elles seront constituées d'un grillage rigide rectangulaire anthracite éventuellement doublé d'une haie vive. Les poteaux qui le maintiennent seront métalliques et de couleur identique au grillage. Leur hauteur n'excédera pas 2,00 mètres.

Les portails doivent être de la même couleur que le grillage.

Les haies doivent être composées d'au moins trois essences locales en mélange.

Les haies monospécifiques d'arbustes ou arbres persistants (thuyas, lauriers palmes, cupressus,...), sont interdites.

Les plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie, les clôtures minérales opaques, les murs en parpaings ou briques sont interdits

Des éléments d'accompagnement seront toutefois autorisés : murets techniques permettant d'intégrer les coffrets de branchements, support de boîtes aux lettres, etc...

e) Les enseignes

En aucun cas les éclairages, les publicités, les enseignes lumineuses et les totems privés ne peuvent être localisés sur les espaces publics.

Les enseignes lumineuses sont fixées obligatoirement sur les façades des bâtiments, les enseignes clignotantes et les enseignes en toiture sont interdites. Le principe est d'intégrer les enseignes graphiques dans l'architecture du bâtiment.

L'orientation directe des éclairages privés vers la Route de la Roche-Sur-Yon est interdite.

Le principe de signalisation et les enseignes seront joints à la demande de permis de construire.

2.10. Stationnement des véhicules

Le stationnement et les espaces de manœuvres des véhicules correspondant aux besoins des activités et des installations doit être assuré en dehors de la voirie. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

L'organisation du stationnement devra participer à l'aménagement paysager de l'ensemble du lotissement.

Réservation minimale :

a) Il doit être aménagé une aire de stationnement suffisante pour le nombre d'emplois de l'entreprise. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 25 m² (y compris les accès).

b) Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et des surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

2.11. Espaces libres et plantations

Les aménagements des espaces libres feront l'objet d'une attention particulière. Ils conditionnent, au même titre que l'architecture, la qualité de vie et l'image de marque des zones d'activités.

Une cohérence globale de l'aménagement paysager de la zone sera donc recherchée.

L'organisation du stationnement devra participer à l'aménagement paysager d'ensemble de la zone avec la plantation d'arbres de haute tige d'essences régionales permettant en outre la création de surfaces ombragées pour le stationnement des véhicules.

2.12. Surface de plancher maximale autorisée

Il a été fixé pour l'ensemble de l'opération, une surface de plancher constructible de 10 200 m² répartie comme suit :

- Ilot A : 1300 m²
- Ilot B : 3500 m²
- Ilot C : 1400 m²
- Ilot D : 1200 m²
- Ilot E : 2800 m²

Dans le cas de subdivision de ces îlots, la constructibilité sur chaque parcelle sera déterminée à la vente des lots.

3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Syndicat des acquéreurs

En application du décret n°77.860 du 26 juillet 1977, il n'est pas prévu la création d'une Association Syndicale des acquéreurs, le lotisseur étant la Communauté de Communes de Vendée Grand Littoral disposant de la compétence voirie et assainissement.

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, 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.

Les acquéreurs devront éventuellement supporter les servitudes de passage de toutes canalisations, réseaux ou fossés à créer, tant pour les réseaux d'eau potable, pluviale ou usée que pour la distribution générale de l'électricité, l'éclairage public et les branchements des abonnés. Il en sera de même pour la construction éventuelle de postes publics de transformation EDF.

Ils ne pourront empêcher les agents des concessionnaires des différents réseaux ou ceux des entreprises accréditées par eux, de pénétrer sur les parcelles pour la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation de ces différents réseaux et branchements.

Toute modification des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre de son programme des travaux sera aux frais exclusifs de l'acquéreur, après accord du maître d'ouvrage et des services gestionnaires ou techniques concernés.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

Les acquéreurs de l'ensemble des lots devront supporter la présence du surplomb végétal des haies existantes à l'extérieur de leurs lots et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable du propriétaire riverain.

Les acquéreurs devront supporter les plantations éventuelles réalisées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

3.3. Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune de Moutiers-les-Mauxfaits à la date de dépôt du permis de construire.

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 la communauté de communes 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 Moutiers-les-Mauxfaits tant pour la construction principale que pour la construction annexe.