



GÉOMÈTRE - EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Hugues CESBRON
GÉOMETRE EXPERT D.P.L.G

26, Place A. KASTLER
Parc Tertiaire 4 - Pôle Activ' Océan
85300 CHALLANS

Tel : 02-51-93-41-79
Fax : 02-51-55-04-33

email : accueil@cesbrongeometre.fr



Hugues
ESBRON

Géomètre Expert DPLG
N° 5043

CHALLANS-BEAUVOIR
NOIRMOUTIER-ILE D'YEU

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE COMMUNE DE LA GUÉRINIÈRE

Lotissement : " Les Moulins à Vent "

Les Vignes Froides
Cadastre : Section AB

MAITRE D'OUVRAGE :



SIPO PHILAM
6, Rue le Corbusier
85180 LES SABLES D'OLONNE

02 51 21 09 83 - contact@sipophilam.fr

ARCHITECTE :



ESSENTIEL Architectes
27, Rue Pierre-Gilles de Gennes
85300 CHALLANS

02 51 93 08 42 - administration@essentiel-archi.fr

MAITRE D'OEUVRE :



CESBRON Hugues
26, Place Alfred Kastler
85300 CHALLANS

02 51 93 41 79 - lotissement@cesbrongeometre.fr

BUREAU D'ÉTUDES :



OCE
23, Place Galilée
85300 CHALLANS

02 51 35 63 79 - contact@be-oce.fr

PA 10

ECHELLE : 1/---

**Référence:
22184 - Plans PA**

REGLEMENT DU LOTISSEMENT MODIFICATIF n°3

Indice	Date	Modifications / Observations
A	Avril 2025	Dépôt du Permis d'Aménager Modificatif n°3

DISPOSITIONS GENERALES

OBJET

Le règlement a pour objet de préciser les règles, orientations et principes urbains, architecturaux et paysagers assurant une cohérence d'aménagement sur le lotissement nommé « Les Moulins à Vent », situé sur la commune de la Guérinière et dont le périmètre est défini sur le Plan de composition joint.

CHAMPS D'APPLICATION DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, à savoir le Plan Local d'Urbanisme.

Il est opposable et s'applique 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. Le respect des règles est assuré par tout propriétaire du lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou location.

DESTINATION

Le lotissement est destiné à recevoir principalement des logements individuels sur les lots libres, ou des logements intermédiaires sur le lot social.

Les lots 4, 5, 6 et 19 seront réservés pour des logements individuels type BRS (Bail Réel Solidaire).

Le lot 20 sera réservé pour 6 logements sociaux en type intermédiaire.

Les lots 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 et 18 seront des lots libres destinés à recevoir une habitation et ses annexes par lot.

La réunification de 2 lots pour l'édification d'une seule construction est interdite.

OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

L'acquéreur du lot devra déposer selon la réglementation en vigueur, soit une demande de Permis de Construire, soit une demande de Déclaration Préalable en mairie de La Guérinière, tant pour la construction principale que pour ses annexes et ses clôtures.

VISA DE L'ARCHITECTE

Tout projet de construction doit être soumis à l'avis de l'architecte désigné par l'aménageur.

L'acquéreur remettra avant son dépôt à la mairie les pièces graphiques du permis de construire pour examen et approbation de l'aménageur. Ce dernier les soumettra à l'architecte du lotissement pour

Lotissement des « Moulins à Vent »
Règlement du lotissement

analyse et accord. Il statuera sur la qualité générale du projet, la nature et la couleur des matériaux de façade et sa cohérence règlementaire. L'accord se conclut par un visa.

Ce visa ne vaut pas autorisation au titre du droit de l'urbanisme.

ETUDE DE SOL

Il appartiendra aux acquéreurs de faire réaliser une étude de sols type G2 avant le démarrage des travaux des immeubles pour déterminer, en fonction des contraintes de la construction et des résistances des sols, le type de fondation à étudier. Les acquéreurs des lots ne pourront élever aucune contestation envers le lotisseur en cas de surcoût de la construction, dû en particulier à la réalisation de fondations spéciales.

ORDURES MENAGERES

Les ordures ménagères seront collectées en porte à porte, excepté pour les lots 1 à 4 et le lot 20 qui déposeront leurs containers sur l'aire de présentation dédiée.

Les acquéreurs devront obligatoirement déposer leurs ordures à l'intérieur de containers individuels. Ils seront déposés la veille au soir du jour de ramassage puis rapportés à l'intérieur de chaque lot le jour du ramassage.

TAXES ET REDEVANCE

Les acquéreurs seront assujettis aux taxes en vigueur dans la commune.

SYNDICATS DES ACQUEREURS-GESTION DES ESPACES COMMUNS

Il ne sera pas créé d'association syndicale de lotissement.

Une convention de transfert des espaces et équipements communs du lotissement sera établie en accord avec la commune de La Guérinière (cf. convention jointe au Permis d'Aménager).

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.

ASPECT REGLEMENTAIRE

En sus du règlement du PLU annexé à ce règlement, s'appliquent les dispositions complémentaires suivantes pour chaque lot :

ARTICLE 1-Activités et autres usages des sols interdits

Pas de dispositions complémentaires.

ARTICLE 2-Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules sont autorisées dans le cadre de ce lotissement les constructions à destination d'habitation et leurs annexes.

ARTICLE 3-Mixité fonctionnelle et urbaine

Un lot social et des lots BRS sont prévus pour l'ensemble de l'opération.

ARTICLE 4-Volumétrie et implantation des constructions

4.1-Emprise au sol

Coefficient d'emprise au sol réglementé par le PLU :

-50% pour les terrains de moins de 250m²

-60% pour les terrains compris entre 250 et 400m²

-70% pour les terrains de plus de 400m²

N°LOT	SURFACE TERRAIN	EMPRISE AU SOL MAXI	SURFACE DE PLANCHER MAXI
1	580m ²	406m ²	249m ²
2	369m ²	221m ²	249m ²
3	287m ²	143m ²	249m ²
4	212m ²	106m ²	200m ²
5	248m ²	124m ²	240m ²
6	226m ²	113m ²	220m ²
7	264m ²	158m ²	249m ²
8	314m ²	188m ²	249m ²

Lotissement des « Moulins à Vent »
Règlement du lotissement

9	372m ²	223m ²	249m ²
10	524m ²	366m ²	249m ²
11	298m ²	178m ²	249m ²
12	228m ²	114m ²	220m ²
13	309m ²	185m ²	249m ²
14	368m ²	220m ²	249m ²
15	310m ²	186m ²	249m ²
16	269m ²	161m ²	249m ²
17	259m ²	155m ²	249m ²
18	327m ²	196m ²	249m ²
19	316m ²	189m ²	249m ²
20	1065m ²	745m ²	6 logements de 80m ² moyen
TOTAL	7145m²	4377m²	5015m²

4.2-Hauteurs et constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport à la côte de référence de seuil mini indiquée au plan de composition pour chaque lot.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout des toitures ou à l'acrotère et 8m au faîtage, ainsi qu'à R+1.

Pour les maisons individuelles édifiées sur les Lots 1 à 19, une zone refuge sous la forme d'un étage partiel présentant une surface de minimum 8m² avec une hauteur sous plafond de 1.80m loi Carrez sera obligatoire à la cote 5.21ngf minimum. Cet étage devra présenter un accès extérieur par un accès extérieur par une fenêtre ou au moins un vélux rabattable entièrement sur le toit de 1x1m.

Le Lot 20 proposera 6 logements sous forme de logements intermédiaires ou collectifs.

Dispositions particulières :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, etc.). Lorsque les caractéristiques du projet l'imposent, la hauteur de ces éléments sera limitée 2.00m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50m pour les autres éléments.

Lotissement des « Moulins à Vent »
Règlement du lotissement

Autres règles de hauteur (annexes, murs écrans...) :

La hauteur des bâtiments annexes tels que garages, buanderies ne peut excéder 3.50m au faîtage.

La hauteur des murs écrans à l'intérieur des propriétés dont la longueur ne doit pas dépasser 3m, ne doit pas excéder 1.80m de hauteur.

4.3-Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en ordre continu ou discontinu, sauf mention contraire sur le plan de composition.

Certains lots auront une interdiction de construire en limite sur au moins un côté afin d'assurer des coupures dans la linéarité du bâti.

Dans tous les cas, la construction peut s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

Si la construction est édifiée en retrait des limites, celle-ci doit être à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3m : $L > H/2 > 3m$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction, et H la hauteur à l'égout de la construction).

ARTICLE 5-Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1-Aspect extérieur des constructions

Pas de dispositions complémentaires.

5.1.1-Maçonnerie

En sus des dispositions du PLU, les enduits monocouches ainsi que tous les enduits grattés seront interdits sur toutes les façades.

5.1.2-Toitures

En sus des dispositions du PLU, les toitures principales devront être couvertes de tuiles traditionnelles, avec le faîtage parallèle à la rue. Les volumes secondaires, de gabarits plus réduits, pourront accepter un traitement architectural plus contemporain.

5.1.3-Ouvertures

Pas de dispositions complémentaires.

5.1.4-Menuiseries

Pas de dispositions complémentaires.

5.1.5-Sous-sols

Les sous-sols seront interdits.

5.1.6-Abris de jardin

Pas de dispositions complémentaires.

Lotissement des « Moulins à Vent »
Règlement du lotissement

5.1.7-Vérandas

Pas de dispositions complémentaires.

5.1.8-Matériaux et coloris

Pas de dispositions complémentaires.

ARTICLE 6-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1-Clôtures

La hauteur sera limitée à :

- 1.30m maximum à l'alignement des voies et emprise publiques
- 1.80m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- Sur rue, côté Sud et Est des lots 4 à 9 et 19 à 20 : d'un mur en maçonnerie enduit blanc d'une hauteur d'1m30, doublé d'une haie. Le mur des lots 4 et 5 permettra en partie basse le libre écoulement des eaux de ruissellement de la noue située en fond de lots.
- Sur rue, côté Nord des lots 2 à 4 et 10 à 18 : les clôtures seront interdites. Un espace d'au moins 2m de large doit rester libre de toute construction. Les clôtures, si elles existent, seront implantées en retrait dans l'alignement du bâti. Elles pourront être composées d'un grillage doublé d'une haie. La haie devra se trouver avant le grillage depuis l'espace public. Le grillage sera sobre, de teinte grise.
- En limite séparative, les clôtures seront composées d'un grillage doublé ou non d'une haie. Sur 3 m en fond de parcelle, les clôtures ne devront pas gêner le libre écoulement des eaux de ruissellement. Les clôtures avec soubassement plein y seront interdites.

Pourront être autorisés des clôtures en maçonnerie enduit blanc sur l'avant des parcelles, de l'espace public jusqu'au droit des constructions, sauf mention contraire au plan de composition.

Les coffrets des concessionnaires devront obligatoirement être habillés (muret enduit, bois, acier, etc.)

6.2-Espaces libres et plantations

En complément des dispositions du PLU, il doit être planté au moins un arbre sur les parcelles de plus de 300m².

Les espaces libres en bordure de voies des lots 2 à 4 et 10 à 18 seront plantés de vivaces ou d'arbustes bas.

L'intégralité des revêtements extérieurs doit être traitée en matériaux perméables : terrasses sur plot ou béton poreux, stationnements et allées en béton poreux, graviers, etc.

ARTICLE 7-Stationnement

7.1. Stationnement motorisé

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

Il doit être réalisé :

-2 places de stationnement à l'air libre pour les lots 1, 2, 8, 9 à 11, 13 à 18, de dimension minimum 5x5m.

-2 places de stationnement dont une possible en garage pour les lots 3 à 7, 12 et 19. Le stationnement à l'air libre fera minimum 3x5m.

-1 place par logement social pour le lot 20.

Le stationnement souterrain sera interdit.

7.2. Stationnement non motorisé

Pour toute nouvelle construction, il est préconisé des places de stationnement couvertes et d'accès facile pour les deux-roues non motorisés.

Il est exigé pour les opérations de plus de 4 logements, un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% la surface de plancher globale de la construction.

Les exigences en matière de stationnement de deux-roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une exonération lors de la réalisation d'opérations de logements intermédiaires ou collectifs dans le cas où chaque logement individuel produit possède son propre cellier.

ARTICLE 8-Desserte par les voies publiques et privées

8.1-Voies publiques

Les constructions devront être édifiées en ordre continu ou discontinu, avec un recul minimal de 2m par rapport à l'alignement des voies. La façade du bâtiment principal doit être parallèle à la voie publique ou privée.

Pour les lots 2, 3, 11 à 13 et 15 à 18, les constructions devront s'implanter selon la bande d'accroche figurant au plan de composition pour au moins 40% du linéaire bâti. L'espace entre cette bande d'accroche et la rue devra être paysagé.

Pour les constructions à l'angle de deux voies, la construction à l'alignement d'emprise publique pourra être admise sur la voie où ne se fait pas l'accès.

Un recul minimal de 5m sera exigé pour les garages, sauf si la configuration du terrain impose une implantation différente (ex : lot 5 sur le plan d'implantations).

8.2-Voies privées

Pas de dispositions complémentaires.

8.3-Garages

Pas de dispositions complémentaires.

8.4-Piscines

Les piscines enterrées seront interdites compte tenu de la présence de la nappe à faible profondeur.

ARTICLE 9-Desserte et réseaux

9.1-Voirie, accès, servitude

Afin d'améliorer la sécurité ainsi que la circulation, les lots 4, 5, 10, 19 et 20 seront grevés d'une zone d'accès automobile interdit. L'acquéreur du lot devra obligatoirement s'y conformer

L'emplacement privatif non clos des accès à la parcelle a un caractère obligatoire pour tous les lots sauf pour le lot 17.

Pour l'emplacement préférentiel, en cas de modification de sa position, celui-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations...

Chaque propriétaire sera tenu d'établir des seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la chaussée. Le niveau des seuils minimaux des constructions est déterminé sur le plan de composition. Les aménagements définitifs des accès aux lots devront également respecter la cote NGF au niveau de la voirie au droit de la limite. Un remblaiement mineur sera autorisé pour les lots 1, 2, 6, 7, 8 et 9, sauf au niveau de la noue en fond de parcelle.

Les lots 1 à 9 et 14 à 18 seront grevés en fond de parcelle d'une servitude de libre écoulement des eaux pluviales en creux et d'une bande inconstructible de 3m de part et d'autre. Les acquéreurs ont l'obligation de laisser en l'état le profil en creux du terrain tel qu'il est lors de l'acquisition du foncier. La bande de 3m servant pour les écoulements des eaux de ruissellement ne doit en aucun cas être remblayée. Celle-ci est reconnue pouvant être recouvert d'une lame d'eau.

9.2-Desserte par les réseaux

Eau potable :

La desserte en eau potable sera réalisée suivant l'étude de Vendée Eau.

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements pour tous les lots. Le branchement s'entend jusque et y compris le regard sur le terrain privé destiné à abriter le compteur. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder. La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

Un poteau incendie est existant Résidence de l'Orée du Bois. N'ayant un débit que de 51m³, la surface de plancher de chaque logement sera limitée à 249m² maxi. Un autre poteau incendie sera créé dans le lotissement pour assurer la défense incendie des lots 7 à 9.

Eaux usées

Lotissement des « Moulins à Vent » Règlement du lotissement

Le lotisseur prendra en charge la réalisation d'un réseau d'assainissement eaux usées qui rejoindra le réseau existant rue Résidence de l'Orée du Bois.

Il prendra également en charge la réalisation des antennes de branchements pour tous les lots, jusqu'à 1m au-delà de la limite de propriété. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder à leurs frais.

Assainissement eaux pluviales

Il n'y aura pas de réseau collecteur des eaux pluviales pour les futures constructions. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, avec surverse possible sur l'espace public.

La gestion de ces eaux se fera exclusivement en surface. L'infiltration au moyen de puisards est proscrite.

Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Electricité

La desserte en électricité sera réalisée suivant l'étude du Sydev.

Des coffrets de branchements, de type normalisé seront installés sur le domaine privé en limite de voirie, aux frais du lotisseur, pour tous les lots.

Il incombe aux acquéreurs des lots de faire poser le compteur et de réaliser le réseau intérieur à partir du coffret jusqu'au disjoncteur. Le branchement devra être effectué en souterrain.

Certains lots pourront supporter une servitude pour la pose de coffret réseau grand volume et/ou pour l'éclairage public.

Téléphone

La desserte téléphonique sera réalisée suivant l'étude de France Telecom.

Le lotisseur prendra en charge la réalisation du réseau souterrain (fourreaux en PVC). Un regard de branchement sera posé sur toutes les parcelles à proximité du coffret EDF.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des Services de Télécommunications par les acquéreurs des lots. Le branchement devra être effectué en souterrain.

Modification des équipements

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux, sollicité par un acquéreur, ne pourront être réalisés sur son terrain ou sur le terrain public

-qu'après accord de la municipalité.

-qu'après accord des maîtres d'ouvrages et concessionnaires des réseaux.

-qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

Lotissement des « Moulins à Vent »
Règlement du lotissement

ANNEXE 1 : PLU DE LA ZONE 1Aub approuvé le 14/11/2017