



6, rue le Corbusier  
85180 LES SABLES D'OLONNE



**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](mailto:contact@geouest.fr)



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

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

## COMMUNE DE MOUCHAMPS

Rue du Charriau

### Lotissement à usage principal d'habitation " Le Clos des Charmes Sud"

#### PA10 - RÈGLEMENT

#### Modificatif n°1

#### Objet :

- Modification des formes bâties sur les lots 28 à 32 et 53 à 63 ;
- Suppression du point d'apport volontaire en entrée du lotissement sur la rue du Charriau ;
- Ajout des lots 28 à 32 sur lesquels les constructions en étage sont interdites.



# Sommaire

<b>1.</b>	<b>OBJET DU REGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>CHAMP D'APPLICATION</b>	<b>3</b>
2.1.	Accès et voirie	3
2.2.	Desserte par les réseaux	3
	Eaux pluviales	3
	Eaux usées	4
	Ordures ménagères	4
2.3.	Forme et caractéristique des lots	4
2.4.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
2.5.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
2.6.	Hauteur maximale des constructions	5
2.7.	Coefficient de pleine terre	5
2.8.	Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
	a) Dispositions générales	5
	b) Façades	5
	c) Clôtures	5
2.9.	Stationnement des véhicules	6
2.10.	Surface de plancher maximale autorisée	6

## **1. OBJET DU REGLEMENT**

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

Le présent règlement apporte des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur au moment de sa délivrance.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage principal d'habitation dénommé " Le Clos des Charmes Sud " situé rue du Charriau sur la commune de MOUCHAMPS, 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**

Outre les prescriptions portées aux dispositions générales, aux articles de la zone 1AU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUIH, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

Il est autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

### **2.1. Accès et voirie**

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la rue du Charriau.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire pour certains lots et préférentiel pour d'autres.

Toutefois, en cas de modification (pour les entrées facultatives), celle-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie et ce, après accord de l'aménageur.

Tous les lots auront soit un accès direct sur la rue du Charriau soit un accès via la voie construite dans le cadre de la viabilité de cette opération.

Il est établi pour certains lots des cotes de seuil minimales à respecter pour les volumes de la construction principale, de façon à en assurer le raccordement gravitaire aux réseaux mis en place dans le cadre de la viabilisation du lotissement.

De plus, le niveau des seuils des constructions devra s'approcher autant que possible du niveau du point haut du trottoir ou de la chaussée finie au droit du lot, déterminé par une côte NGF et non par le repère à titre indicatif présent sur les coffrets électriques. Une tolérance de 5cm sera appliquée. Les aménagements définitifs des accès aux lots devront également respecter la côte NGF au niveau de la voirie finie au droit de la limite.

### **2.2. Desserte par les réseaux**

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par l'aménageur.

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP. Des cotes minimum NGF peuvent être imposées au plan de composition du lotissement (PA4) ou sur les plans de ventes.

### **Eaux pluviales**

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 en façade, les

terrasses béton imperméables, envisager des cuves de récupération des eaux de toitures, etc...).

Les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique ou l'espace collectif.

Les eaux pluviales des parcelles devront être gérées par un système de rétention infiltration sur l'unité foncière. Seul le rejet d'un trop-plein sera accepté dans les tabourets de branchement posés en limite de propriété.

Les dispositifs de rétention doivent être conçus, dimensionnés et implantés afin de pouvoir gérer un volume minimal de **3 m<sup>3</sup> par lot**.

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Pluviales pour chaque lot, jusqu'à l'intérieur du lot, ainsi qu'un tabouret à passage direct sur la voirie commune à créer.

Les permis de construire devront mentionner la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements) et le schéma de raccordement.

### **Eaux usées**

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Usées pour chaque lot, jusqu'à l'intérieur du lot, ainsi qu'un tabouret à passage direct sur la voirie commune à créer.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder.

Les permis de construire devront mentionner la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements) et le schéma de raccordement.

### **Ordures ménagères**

[Les acquéreurs devront amener leurs ordures ménagères sur les points d'apports volontaires disposés sur la commune suivant les dispositions de la communauté de commune du Pays des Herbiers.](#)

#### **2.3. Forme et caractéristique des lots**

Tous les lots sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2 du présent règlement.

[Les lots 28 à 32 et 53 à 63 sont destinés à recevoir des habitations sous forme dense avec des façades de faible largeur permettant de former un front bâti.](#)

L'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts et chemin piéton) pourront recevoir suivant les besoins, des équipements communs tels un poste de transformation ENEDIS, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

La réunion de 2 lots pour l'édification d'un seul logement est interdite. La création de plusieurs logements sur un même lot est soumise à autorisation de l'aménageur et de la commune.

#### **2.4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront respecter les zones non constructibles et les zones d'implantation obligatoires définies au plan de composition (PA4).

Les abris de jardin seront adossés à la construction principale ou implantés au-delà de celle-ci, en fond de parcelle.

## **2.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront respecter les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4), en particulier les zones de protection de la végétation existante, sur lesquelles seules sont autorisées les annexes à ossature bois ou similaire sans fondations, dans le respect de la végétation existante et des systèmes racinaires.

## **2.6. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. En cas de terrain en pente, c'est le niveau du terrain naturel moyen qui sera appliqué.

À l'exception des lots 28 à 35, la hauteur maximale autorisée pour les logements individuels et les logements intermédiaires est limité à R+1.

La réalisation de constructions à étage est interdite sur les lots 28 à 35. L'habitation devra obligatoirement être réalisée de plain-pied.

La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 4,5 m à l'égout du toit, tout en excédant pas 3 m au droit des limites séparatives.

## **2.7. 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) devra être conservée en pleine terre.

## **2.8. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

Les constructions devront respecter les dispositions du PLU.

### **a) Dispositions générales**

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Il devra présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les projets d'architecture traditionnelle sont à favoriser. Les architectures contemporaines seront néanmoins autorisées sous réserve de projets de qualité, démontrant d'un souci de cohérence et d'harmonie vis-à-vis de l'architecture traditionnelle locale.

Tous les locaux annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

L'implantation du projet sur la parcelle devra présenter une organisation des espaces intérieurs et extérieurs qualitative et satisfaire autant que possible les règles bioclimatiques.

Les constructions devront s'inscrire autant que possible dans la pente naturelle du terrain, en évitant les effets de talus.

### **b) Façades**

Les coloris choisis pour les façades devront respecter les nuances traditionnelles en favorisant les couleurs claires ou pastel. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

### **c) Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires et devront se reporter aux règles définies sur le plan des clôtures du lotissement et sa légende

### **2.9. Stationnement des véhicules**

Il devra être réalisé, pour chaque lot, au moins deux places de stationnement constituées :

- Pour les lots libres à l'exception du lot 50 : d'un emplacement privatif de **6,00 x 5,00m minimum** non clos, ouvert sur la voie publique. Le portail éventuel devra donc être réalisé en retrait de la voie.
- Pour le lot 50 : librement dans l'emprise du lot, en prenant en compte les espaces de manœuvres.

La réalisation d'un garage, incorporé ou non à l'habitation, est également possible.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autres que celles à usage d'habitation devra être assuré en dehors des espaces communs.

### **2.10. Surface de plancher maximale autorisée**

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 9200 m<sup>2</sup> répartie comme suit :

- Lots 26 à 55 et 63 à 72 : 200 m<sup>2</sup>/lot
- Lots 56 à 63 : 175 m<sup>2</sup>/lot