



Commune de MOUTIERS  
LES MAUXFAITS

25, Avenue Georges Clémenceau  
85540 - MOUTIERS LES MAUXFAITS  
☎ : 02.51.98.90.33



**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 MOUTIERS LES MAUXFAITS

Route de Saint-Avaugourd-des-Landes (RD n°45)  
Rue des Forêts

## Lotissement communal à usage principal d'habitation "Les Roches Bleues Extension"

### PA10 - REGLEMENT



## 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.	Occupations et utilisations du sols	3
2.2.	Accès et voirie	3
2.3.	Desserte par les réseaux	3
2.4.	Forme et caractéristique des lots	4
2.5.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
2.6.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
2.7.	Hauteur maximale des constructions	5
2.8.	Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
	a) Dispositions générales	5
	b) Approche bioclimatique	5
	c) Maîtrise des besoins énergétiques	6
	d) Réduction du poids carbone	6
	e) Clôtures	6
2.9.	Stationnement des véhicules	7
2.10.	Espaces libres, plantations et imperméabilisation des sols	8
2.11.	Surface de plancher maximale autorisée	8
<b>3.</b>	<b>DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>9</b>
3.1.	Syndicat des acquéreurs	9
3.2.	Servitudes diverses	9
	Droit de tour d'échelle	9
3.3.	Taxes	9
3.4.	Adhésion aux présentes	9
3.5.	Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	10
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 communal à usage principal d'habitation dénommé " Les Roches Bleues Extension " situé rue des Forêts et route de Saint-Avaugourd-des-Landes (RD n°45), 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.

Les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

### **2.1. Occupations et utilisations du sols**

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

Toutefois, l'exercice d'une profession à caractère commercial, artisanal ou libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, si la surface nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m<sup>2</sup> utiles, que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines, que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle ; et à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit...).

### **2.2. Accès et voirie**

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la route de Saint-Avaugourd-des-Landes (RD n°45) au Sud, de la route des Forêts au Nord et des différentes voies du lotissement « Les Roches Bleues » à l'Est.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire et unique pour l'ensemble des lots.

Tous les lots et ilots auront accès à une voie construite dans le cadre de la viabilité de cette opération.

### **2.3. Desserte par les réseaux**

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

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets électriques, FT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de la commune de MOUTIERS LES MAUXFAITS;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;

- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur seront à la charge exclusive des demandeurs.

Afin de favoriser l'usage de l'eau à la source, les acquéreurs sont invités à installer des récupérateurs d'eau de pluie enterrés, aériens ou en sous-sol pour un usage sanitaire et/ou l'arrosage des jardins.

### **Ordures ménagères**

À l'exception des lots 69 à 79, le tracé de la voirie permettra un ramassage en porte à porte, les acquéreurs devront amener leur container ordures ménagères et autres sacs plastiques recevant les matériaux recyclables en façade de lot.

Pour les lots 69 à 79 situés en impasse, la collecte se fera sur :

- l'aire de présentation prévue à l'Est du lot 79 pour les lots 75 à 79 ;
- une aire au Nord-Est du lot 53 pour les lots 69 à 74.

En dehors des jours de collecte, les containers devront obligatoirement être stockés à l'intérieur des lots.

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

- Les lots numérotés 1 à 105 sont destinés à recevoir la construction de logements individuels tels qu'autorisés à l'article 2.1 du présent règlement ;
- Les lots 13 à 16 pourront accueillir soit des logements libres, soit des logements sociaux (logements locatifs ou PSLA), les limites entre les lots pouvant être amenées à évoluer ;
- L'îlot A est destiné à recevoir 10 logements sociaux minimum ;
- L'îlot B est destiné à recevoir 14 logements minimum.

Les espaces V1 à V7, EV1 à EV8, R1 et R2 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...

Les espaces R1 et R2 constituent des réserves de voiries pour une extension possible vers l'Ouest.

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

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

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

Pour les lots sur lesquels une zone d'implantation de la partie principale de la construction a été définie au plan de composition, la façade principale de la construction devra être implantée dans cette zone sur au moins 50% de sa longueur.

Les façades sur rue doivent de manière générale être traitées de façon qualitative et avec un caractère de façade principale et des ouvertures proportionnées, de façon à participer à la qualité du front urbain.

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

Les garages devront respecter un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement de la voie desservant la façade principale.

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

Les constructions devront respecter les dispositions de la zone 1AUH du PLU et les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

Une zone de protection de la végétation devra être respectée au fond des lots 34 à 44, 56 à 63, 91 à 98 et de l'Ilot A. Cette zone ne sera pas constructible, devra rester en pleine-terre et l'abattage des arbres tiges y sera interdit, sauf pour des raisons sanitaires. Les arbres abattus devront obligatoirement être remplacés par des sujets d'essence identique et de force minimale 8/10. Seuls y seront autorisés les abris de jardins sans fondations, dans le respect de la végétation en place, y compris des systèmes racinaires.

## **2.7. Hauteur maximale des constructions**

Le gabarit des constructions est limité à :

- R+1 pour les logements individuels (lots 1 à 105) ;
- R+1+Attique pour les logements collectifs et intermédiaires (ilot A et B) ;
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout et 4 m au faîtage.

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

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

### **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.

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

**L'usage de tuiles noires en toiture est interdit pour l'ensemble des constructions.**

Des préconisations ayant pour objectif d'améliorer le confort de vie, de réduire les consommations d'énergie et de limiter l'impact environnemental des constructions sont présentées dans les paragraphes b), c) et d) ci-dessous. Elles ne constituent pas des obligations mais des recommandations pour tendre vers un habitat durable et de qualité.

### **b) Approche bioclimatique**

Le bioclimatisme consiste à tirer parti des caractéristiques naturelles du site (soleil, vent, végétation) pour améliorer le confort thermique et visuel tout en réduisant les besoins énergétiques.

- Privilégier l'orientation Sud des façades principales : cela permet de capter la chaleur du soleil en hiver, réduisant ainsi les besoins en chauffage, tout en facilitant l'apport de lumière naturelle.
- Favoriser des formes bâties compactes et des bâtiments mitoyens : une compacité accrue réduit les surfaces de déperdition thermique, ce qui améliore l'efficacité énergétique.

- Utiliser la végétation comme outil de confort : les arbres et haies protègent du vent, apportent de l'ombre en été, améliorent la qualité de l'air et contribuent à créer un cadre de vie agréable.
- Choisir des matériaux peu accumulateurs de chaleur et installer des protections solaires horizontales au Sud (type débord de toiture, casquette) et verticales à l'Est et à l'Ouest (lames orientées, végétation, brise-soleil orientables). Ces choix permettent de limiter les surchauffes estivales et d'assurer un confort en toutes saisons.

### c) Maîtrise des besoins énergétiques

Limitier les consommations d'énergie permet de réduire les factures et de répondre aux exigences croissantes de performance énergétique des bâtiments.

- Anticiper une conception performante (isolation, ponts thermiques, ventilation) : une enveloppe bien conçue réduit les pertes d'énergie et assure un meilleur confort hiver comme été.
- Intégrer des équipements exploitant les énergies renouvelables : les panneaux solaires ou les ballons thermodynamiques permettent de produire une partie de l'énergie consommée de manière décarbonée. Il est recommandé de concevoir la construction de façon à pouvoir y intégrer ultérieurement des installations solaires type photovoltaïque ou solaire thermique (orientation, absence de masque solaire, emprise nécessaire).
- Choisir des systèmes de chauffage évolutifs et compatibles avec la réglementation : des systèmes modulables comme les planchers chauffants ou radiateurs hydrauliques permettent d'adapter les usages aux futures normes.
- Optimiser la gestion de l'eau : la récupération d'eaux pluviales limite la consommation d'eau potable pour l'arrosage ou certains usages domestiques, réduisant ainsi les charges des ménages.

### d) Réduction du poids carbone

La réduction de l'empreinte carbone d'un projet passe autant par les choix constructifs que par les modes de consommation d'énergie. Adopter une approche bas carbone permet de s'inscrire dans une démarche respectueuse de l'environnement et durable.

- Privilégier des matériaux biosourcés, recyclés ou locaux : ces matériaux stockent du carbone, nécessitent moins d'énergie grise et soutiennent les filières locales.
- Valoriser les surfaces disponibles avec des panneaux photovoltaïques : les toitures ou pergolas équipées en solaire permettent de produire une électricité décarbonée et de tendre vers l'autonomie énergétique.
- Favoriser la compacité et la durabilité des bâtiments : un bâtiment compact et conçu pour durer nécessite moins de matériaux, réduit les besoins énergétiques et limite les rénovations futures.
- Limiter le recours aux énergies fossiles : les systèmes fonctionnant au gaz ou au fioul sont fortement émetteurs de CO2 et progressivement exclus des réglementations.
- Intégrer une végétalisation sur la parcelle : la végétation contribue à stocker du carbone, réduit les effets d'îlots de chaleur et améliore le confort de vie des habitants.

### e) Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

La création d'un portillon en limite avec les espaces communs est interdite, en dehors de la façade portant l'accès au lot et dans le respect des aménagements réalisés sur les espaces communs, notamment des espaces plantés.

Les filets plastiques, bâches, tôle, canisses ou brandes ajoutés au grillage seront interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques, etc...) est interdit.

**Les clôtures devront respecter le plan des clôtures fourni en annexe du présent règlement (PA10.1).**

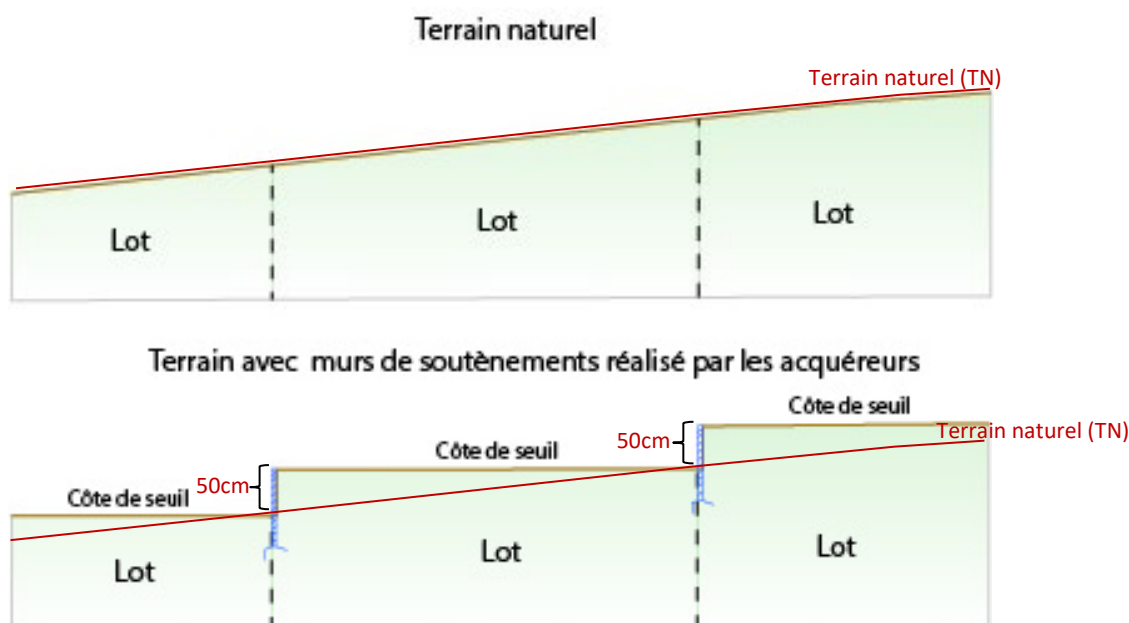
Pour la réalisation de clôtures, il sera obligatoire :

- Que leur description soit intégrée à la demande de permis de construire de la maison ;
- Ou qu'une déclaration préalable soit déposée en mairie.

### Mouvements de terres et mur de soutènement

Les mouvements de terres sont limités à 50 centimètres par rapport au terrain naturel. Les murs de soutènement ne pourront pas excéder 50 centimètres de hauteur par rapport au terrain naturel et ne sont autorisés que sur les linéaires identifiés au plan de clôtures en annexe.

Exemple :



*Coupe de principe (sans échelle)*

### 2.9. Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé, pour chaque lot libre à l'exception du lot 75, au moins deux places de stationnement sur un emplacement privatif de 6,00 x 5,00 m minimum non clos, ouvert sur la voie publique. Cette aire de stationnement peut être allongée ou complétée par un stationnement supplémentaire en dehors de l'emplacement indiqué au plan de composition.

Pour le lot 75, seul l'accès au lot est figé. Le stationnement de deux véhicules a minima hors garage et leurs aires de manœuvres éventuelles devront être démontrés lors du dépôt du permis de construire.

Les ilots A et B devront gérer le stationnement adapté au nombre de logements à l'intérieur de leurs emprises, sans report possible de stationnement sur les espaces communs du lotissement.

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. Espaces libres, plantations et imperméabilisation des sols**

Les lots 75 à 84 devront conserver une surface minimale de pleine-terre **correspondant à 30% de la surface** de leur parcelle.

Les acquéreurs sont également 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, ...).

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu aux élagages des haies afin d'éviter tout débordement en dehors de sa parcelle (domaine public, ou privé).

Les haies, tant à l'alignement qu'en limite séparative auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

Les haies de thuyas, cupressus et lauriers palmes sont à proscrire.

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

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher maximale de **23 400 m<sup>2</sup>** répartie comme suit :

- Lots libres 1 à 105 : 200 m<sup>2</sup>/lot
- Ilot A : 1000 m<sup>2</sup>
- Ilot B : 1400 m<sup>2</sup>



### **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 Commune de MOUTIERS LES MAUXFAITS.

#### **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, de 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.

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

L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par la commune sur les espaces communs bordant son lot.

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

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation électrique, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement électrique privé et intégré au mur de clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

#### **Droit de tour d'échelle**

Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

Ce droit de tour d'échelle se caractérise comme suit :

- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires pour mener à bien les travaux envisagés ;
- Droit de démonter la clôture existante ;
- Droit d'installer un échafaudage pendant la durée de la phase d'enduit.

#### **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 commune 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 et l'édification de clôtures.

---

## Annexe 1 - Plan des clôtures

---