



6 Bd Eiffel – BP50
ZA La Verdure
85170 BELLEVIGNY



Olivier DUGAST
Architecte DPLG

11, Rue du Maréchal Foch
85000 LA ROCHE SUR YON



GÉOUEST

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE
26 rue J.Y Cousteau ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE BELLEVIGNY

Commune déléguée de SALIGNY

Rue Anne Franck et Rue Lucie Aubrac

Lotissement à usage principal d'habitation "Le Hameau des Figuiers 3"

PA10 - REGLEMENT

A Bellevigny,
Le 23/07/2019



Sommaire

Sommaire	2
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. Desserte par les réseaux	4
2.5. Forme et caractéristique des lots	4
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	5
2.9. Emprise au sol	5
2.10. Hauteur maximale des constructions	5
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
Traitement des limites de lots	5
2.12. Stationnement des véhicules	5
2.13. Espaces libres et plantations	6
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	6
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	7
3.1. Syndicat des acquéreurs	7
3.2. Servitudes diverses	7
3.3. Taxes	7
3.4. Adhésion aux présentes	7
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	8
3.6. Obligation du permis de construire	8



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 principal d'habitation dénommé "Le Hameau des Figuiers 3" situé Rue Anne Franck et Rue Lucie Aubrac sur la commune déléguée de BELLEVIGNY 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 délivrance du permis d'aménager.

La responsabilité du lotisseur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications qui pourraient être apportées à ce dernier, quelle que soit leur date.

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 aux articles AU1 à AU14 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 AU1 du PLU.

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

Il est autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes (y compris un abri de jardin en bois d'une superficie n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol).

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 m² de surface de plancher, 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...).

2.3. Accès et voirie

La desserte automobile des lots s'effectuera à partir des rues Anne Franck et Lucie Aubrac.

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), celui-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.

Les accès automobiles privatifs seront interdits aux endroits figurés au plan de composition ainsi qu'à partir des espaces verts et cheminements piétons.



2.4. 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 EDF, FT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de l'aménageur ;
- qu'après accord de l'Association Syndicale Libre ou de la Commune, si ces espaces sont transférés dans le domaine public communal.
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

NB :

Les prestations du lotisseur et les obligations de l'acquéreur sont définies dans un cahier des charges purement contractuel de droit privé imposé à tous les propriétaires du lot du lotissement.

Les eaux pluviales des annexes devront être dirigées vers le branchement EP réalisé, ou récupérés et stockés sur les lots.

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

Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte (sauf pour les lots 46 à 51). Un circuit de collecte des ordures sera établi. Le jour du ramassage, chaque acquéreur devra mettre son container ou autres bacs éventuels recevant les matériaux recyclables en bordure de voie.

Pour les lots 46 à 51, une aire de dépôt des ordures ménagères sera créée en limite Nord du lot 51.

2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 39 à 60 sont destinés à recevoir 1 logement chacun ;
- L'îlot C est destiné à recevoir 3 logements locatifs sociaux et peut être divisé en 3 parcelles maximum ;
- La division éventuelle de l'îlot C sera possible par le moyen d'un permis de construire valant division ou d'une déclaration préalable de division foncière.
- Les lots V1, V2, V3 et V4 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts) ; ils pourront recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, 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 dispositions de l'article AU6 du PLU ainsi que les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).



2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

L'implantation des piscines s'effectuera obligatoirement à une distance minimale de 3,00 m des limites de parcelles (comptée à partir du bassin) et devra respecter les zones constructibles.

2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (y compris les annexes) devront respecter les dispositions de l'article AU8 du PLU.

2.9. Emprise au sol

Les constructions devront respecter les zones constructibles définies aux documents graphiques.

Des annexes « abris de jardins » seront autorisés sous réserve qu'ils soient implantés en fond de parcelle et qu'ils respectent la végétation existante. Ceux-ci auront une superficie n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol.

2.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article AU10 du PLU.

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

2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article AU11 du PLU.

Traitement des limites de lots

La délimitation du domaine public en façade de voirie sera obligatoirement assurée par une bordure de seuil :

Elles seront de type suivant :

- en limite de chaussée et de lots, posée en limite de propriété sur domaine privé, une fondation pour mur de clôture sera réalisée en parpaings semi-pleins avec semelle ferrillée, et une bordure basse franchissable type CS1 au droit des accès automobiles aux lots.

2.12. Stationnement des véhicules

A l'exception de l'îlot C, il devra être réalisé pour chaque logement, au moins deux places de stationnement constituées :

- d'un garage incorporé ou non à l'habitation ou d'une aire de stationnement à l'intérieur de la parcelle ;
- d'un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique. Le portail éventuel devra donc être réalisé en retrait de la voie.

Pour l'îlot C, il devra être réalisé au moins une place de stationnement par logement.



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.

2.13. Espaces libres et plantations

Les espaces libres et plantations devront respecter l'article AU13 du PLU.

2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 3 700 m² répartie comme suit :

- Lots 46, 47, 50 et 51 : 120 m²/lot
- Lots 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 56, 57, 59 et 60 : 160 m²/lot
- Lots 52, 53, 54, 55 et 58 : 200 m²/lot
- Ilot C : 300 m²



3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Syndicat des acquéreurs

Même si les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement pourraient être incorporés ultérieurement au domaine public communal, une association syndicale des propriétaires sera constituée dans l'année de l'attribution d'un premier lot.

Les lotisseurs ou le syndicat des acquéreurs seront tenus de faire remise gratuite de l'ensemble des ouvrages sans qu'aucun des acquéreurs n'ait le droit de s'y opposer.

En attendant le classement éventuel dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien des voies, des espaces communs, des réseaux incombera aux lotisseurs jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale des propriétaires.

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 l'aménageur sur les espaces communs bordant son lot.

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

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation EDF, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement EDF 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 BELLEVIGNY 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 l'aménageur 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 BELLEVIGNY tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

