

Maître d'ouvrage

Commune de BEAUFOU
Département de la VENDEE

LOTISSEMENT LE VAL DU COUDREAU

PERMIS D'AMENAGER

PA10

REGLEMENT



S.A.R.L. VOIX MIXTES
Urbanisme et Paysage
1, Place de l'Europe
44400 Rezé
Tél : 02 51 70 50 99
Fax : 02 40 56 24 18



ATLAM - Analyse hydraulique et document
Incidence loi sur l'eau
38, rue Saint Michel
85190 Venansault
Tél : 02 51 48 15 15
Fax : 02 51 48 15 16
e-mail : atlam@wanadoo.fr



Bureau d'études V.R.D
S.A.E.T.
33, bd Don Quichotte
85000 LA ROCHE SUR YON
Tél : 02 51 62 61 76
Fax : 02 51 46 05 19
e-mail : saet-85@wanadoo.fr



S.A.R.L. Christophe BRETAUDEAU
Géomètre Expert Foncier D.P.L.G.
57, rue du Maréchal Joffre 85 000 LA ROCHE SUR YON
Tel : 02.85.52.17.45 - Fax : 09.82.40.51.35
courriel : christophe.bretau@geometre-vendee.fr

ARTICLE 1.1 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du Lotissement, situé sur la Commune de **BEAUFOU**.

Cadastré section ZT217 (pour partie) et AB86, pour une superficie totale de 40 783 m² environ, tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

ARTICLE 1.2 - CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de BEAUFOU, à savoir le Plan Local d'Urbanisme élaboration approuvée par le Conseil Municipal le 01 septembre 2011 et modifié en dernier lieu par le Conseil Municipal du 6 octobre 2015 (approbation de la Révision Accélérée 0.1 et de la Modification 0.2)

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du Lotissement.

Ce règlement devra être communiqué à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente. Mention de cette communication devra être portée dans l'acte.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

ARTICLE 1.3 - DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du Lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante:

- espaces communs
- terrains privatifs cessibles

La réalisation du lotissement s'effectuera en deux tranches

- Tranche A (25 568 m²)
- Tranche B (15215 m²)

ARTICLE 2.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Sont autorisées dans le lotissement les constructions à usage d'habitation et leurs annexes: un seul logement est autorisé pour les lots 1 à 46 ; l'îlot A devra recevoir de 4 à 5 logements, l'îlot B devra recevoir 3 logements, ce qui porte le nombre maximal de logements autorisés à 54.

Dans le cas d'une activité professionnelle à domicile, l'aménagement d'un local à usage professionnel pourra être autorisé par le maire de la commune à condition que :

- la superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction, qui doit rester l'habitation. En tout état de cause, cette superficie devra être inférieure ou égale à 60 m² de surface de plancher ;
- le volume contenant le local professionnel fasse corps avec la construction principale et que les façades ne comportent pas de vitrines.
- la superficie nécessaire au stationnement lié à cette activité soit prévue sur la parcelle.
- L'activité ne crée pas de nuisances pour le voisinage, notamment en ce qui concerne les bruits et les odeurs.

ARTICLE 2.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.1 et notamment :

- Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation et les établissements dangereux, insalubres ou incommodes soumis à autorisation ;
- Les dépôts de matériaux,
- Les constructions de caractère précaire, réalisées en matériaux disparates, ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement.

ARTICLE 2.3 - ACCES ET VOIRIE

L'ensemble de la voirie est porté sur les documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura les emprises fixées à ces documents.

Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la chaussée, conformément au plan de composition.

Les accès automobiles fixés aux endroits mentionnés au plan de composition sont obligatoires et définitifs (aire de stationnement non close).

ARTICLE 2.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions devront obligatoirement se raccorder aux réseaux publics, d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et d'eaux pluviales mis en place par l'aménageur. Les branchements seront réalisés en souterrain.

Modification des équipements

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

- qu'après accord de la municipalité,
- qu'après accord des maîtres d'ouvrage et concessionnaires des réseaux,
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

ARTICLE 2.5 - FORME ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

Les lots cessibles sont numérotés de 1 à 46 pour les lots destinés à la construction libre individuelle ; les deux îlots A et B sont destinés à la réalisation de programme de logement locatifs sociaux (7 à 8 logements)

Les autres lots créés sont :

- le lot V, correspondant à la voirie et aux espaces publics liés à la voirie,
- les lots EV1, EV2 et EV3 correspondant aux espaces verts et aux cheminements de liaisons douces.

Les lots V et EV1, EV2 et EV3 peuvent recevoir des équipements collectifs, tels qu'un poste de transformation électrique, des dispositifs de régulation des eaux pluviales, ...

ARTICLE 2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales, y compris les garages, devront s'inscrire dans les zones d'implantation définies au plan de composition.

ARTICLE 2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales devront respecter les indications portées sur le plan de composition. En l'absence d'indications, lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative de propriété, un retrait au moins égal à 2 mètres devra être observé.

L'implantation des piscines non couvertes devra également respecter un retrait minimal de 2 mètres (cote calculée par rapport à la paroi du bassin).

Pour l'implantation des annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m², la distance d'implantation pourra être réduite à 1 mètre.

ARTICLE 2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Trois constructions en volume seront autorisées sur chaque lot :

- la construction principale,
- deux constructions annexes dont une aura obligatoirement une surface inférieure ou égale à 20 m².

Les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de la construction principale.

Ces constructions feront, quelle que soit leur importance et selon la réglementation en vigueur, l'objet soit d'une demande de permis de construire, soit d'une déclaration préalable et devront respecter les zones d'implantation figurant au plan de composition.

ARTICLE 2.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des surfaces imperméabilisées (construction, terrasse, aire de stationnement...) ne devra pas excéder 250 m² par lot, sauf pour les deux îlots destinés aux logements sociaux, sur lesquels cette surface maximale d'imperméabilisation est fixée à 870 m² pour l'îlot A et à 570 m² pour l'îlot B.

ARTICLE 2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions seront à rez-de-chaussée + un étage maximum.
- La hauteur maximale mesurée à l'égout des toitures n'excédera pas 7,00 m par rapport au niveau du sol naturel (avant tout apport ou tout déblai).
- Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites. En outre, si le mur pignon du bâtiment annexe est implanté en limite séparative, sa hauteur maximale pourra atteindre 4,00 m au faîtage et 3,00 m à l'égout.

ARTICLE 2.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

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, notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
 - Les annexes des habitations tels que garages, buanderies, abris de jardin, devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
 - Les murs aveugles apparents devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
 - Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue de leur intégration dans l'environnement.
- La démarche environnementale sur le lotissement implique un traitement de qualité de l'ensemble des parties de celui-ci.

ARTICLE 2.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

2.11.1 Architecture

Quelle soit traditionnelle ou contemporaine, l'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti et naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Les capteurs solaires, les panneaux photovoltaïques et tout dispositif répondant à des contraintes environnementales devront être intégrés à l'architecture du bâtiment.

2.11.3 Annexes

Les annexes d'une surface de plancher supérieure à 20 m² devront être composées avec le même soin que l'habitation ; les matériaux utilisés devront garantir une harmonie entre le bâtiment principal et son annexe de plus de 20 m² de surface de plancher.

Les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² pourront être en bois et couvertes d'un matériau distinct de celui de la construction principale.

2.11.4 Clôtures

Les clôtures, devront respecter les indications précisées sur le plan de clôture établi à cet effet et repris sur chaque plan de vente.

ARTICLE 2.12 - STATIONNEMENT

Pour chacun des lots de 1 à 46, il devra être réalisé au moins deux places de stationnement par logement, constituées d'un emplacement privatif non clos ouvert sur la voie publique, dont les dimensions minimales sont portées sur le plan de composition. Cet emplacement, obligatoire, devra être réalisé conformément au plan de composition. Ces espaces ne sont pas constructibles (sauf car-port ou pergolas)

En cas d'activité à caractère commercial, artisanal, de bureau ou de service, les places de stationnement nécessaires devront être prévues et situées hors du domaine public.

Le stationnement sur les espaces verts publics est interdit.

Stationnement ilots A et B

Il devra être réalisé au moins une place de stationnement par logement créé.

ARTICLE 2.13 - PLANTATIONS

Les acquéreurs des lots auront soin de maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations et de choisir des arbres de haute tige correspondant au caractère bocager du secteur, et d'utiliser des essences locales. Les haies pourront varier de la haie libre de type bocager, à la haie semi ornementale avec une très nette prédominance des végétaux feuillus pouvant être persistants.

Les variétés courantes pouvant composer une haie sont les suivantes : (liste non limitative)

- Arbres et arbustes à feuilles caduques :
 - Charme
 - Noisetier commun
 - Erable champêtre
 - Genêt d'Espagne
 - Deutzia
 - Forsythia
 - Weigela
 - Fusain d'Europe
 - Groseillier à fleurs
 - Lilas
 - Virburnum opulus (boule de neige)
 - Seringat
- Arbustes à feuilles persistantes :
 - Laurier tin
 - Troène commun
 - Houx vert
 - Genêt
 - Oranger du Mexique
 - Laurier sauce

Les haies de conifères sont interdites.

ARTICLE 2.14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher, telle que définie par l'article R112.2 du code de l'urbanisme, maximale autorisée est de 170 m² par lot sauf pour les îlots A et B sur lesquels la surface de plancher maximale autorisée est respectivement de 600 m² et de 380 m².

En outre, une surface de plancher de 1 000 m² est réservée pour d'éventuels besoins complémentaires et sera répartie, le cas échéant, par le maître d'ouvrage.

ARTICLE 2.16 - SERVITUDES DIVERSES

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants-droits doivent accepter 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.

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation (E.D.F., fausse coupure, étoilement, téléphone, éclairage, ...). Ce coffret sera juxtaposé au coffret de branchement E.D.F. privé et intégré à la clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des différents réseaux par les services concessionnaires.

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

ARTICLE 2.17 - TAXES

Les acquéreurs seront assujettis aux taxes applicables dans la commune.

ARTICLE 2.18 - SYNDICAT DES ACQUEREURS

En application du décret n° 77-860 du 26 Juillet 1977, il n'est pas prévu d'association syndicale, le lotisseur étant la collectivité locale.

ARTICLE 2.19 - 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.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent lotissement, d'utiliser les voies de celui-ci aussi bien pour la pose de réseaux que pour la circulation des véhicules.

ARTICLE 2.20 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

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.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente.

ARTICLE 2.21 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration suivant la réglementation en vigueur en Mairie de BEAUFOU pour la construction principale, les éventuelles annexes et les clôtures.