

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE BENET

Rue de la Boulitrie

Lotissement privé
Par « la Société AG FONCIER »

REGLEMENT – PA10



Gaëlle Dusser
Architecte dplg
10 Grande Venelle
85410 La Caillère
Saint-Hilaire
06 16 37 15 81
ateliergda@architectes.org



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

SELARL Damien VÉRONNEAU

Géomètre-Expert

Successeur de Christian MILLET

19 Boulevard du Chail

85200 FONTENAY LE COMTE

T 02 51 69 05 08

M contact@geometre-fontenay.com

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 privé, situé sur la Commune de BENET cadastrée section AC n° 85p et 272p pour une superficie de 7 227m² (superficie cadastrale), tel que le périmètre en est défini sur les plans joints au dossier.

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 BENET à savoir le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), en zone 1AU approuvé le 03 novembre 2004.

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.

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

ARTICLE 1.3 – DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de masse se décomposent de la manière suivante :

- Terrains privatifs (lot n°1 à 10)	5 615 m ²
- Voirie	790 m ²
- Espace vert	718 m ²
- Réserve Foncière	104 m ²
	<hr/>
- Superficie totale du lotissement	7 227 m²

NOTA : Les surfaces indiquées sont données à titre indicatif et ne seront définitives qu'après réalisation du document d'arpentage par le Géomètre.

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

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations* ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules.

- L'ouverture de toutes carrières ou gravières,

- L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages.

- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.

- Les pylônes publics ou privés de diffusion ou de transmission radio électriques, les éoliennes publiques ou privées.

- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 2.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE 2.3 - ACCES ET VOIRIE

Une voie nouvelle sera créée et permettra la desserte de l'ensemble des lots.

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 au point le plus haut de la voie totalement achevée au droit de son lot.

Les accès aux lots devront respecter les interdictions et obligations figurant au plan de composition (PA4).

ARTICLE 2.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable sera réalisée suivant les prescriptions, études et contrôles des services concernés. Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau pour chaque lot. La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à la charge des acquéreurs.

Assainissement

Eaux usées

Le lotisseur prendra en charge la réalisation d'un réseau des Eaux Usées et des branchements pour chaque lot. Les acquéreurs de lots auront l'obligation de s'y raccorder.

Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales issues des constructions doivent être traités sur la parcelle.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutes les eaux pluviales des lots seront recueillies individuellement et évacuées sur chaque lot par des dispositifs appropriés (tranchées filtrantes, épandage souterrain).

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être déversées au branchement eaux usées.

De même dans le cas des constructions implantées à l'alignement des limites, les acquéreurs ne pourront en aucun cas déverser leurs eaux de toiture sur les terrains voisins, ni sur l'espace public. Les toitures dont la pente est orientée vers une limite séparative devront ainsi prévoir une gouttière à l'aplomb de cette limite.

Electricité

L'alimentation en électricité sera assurée par une ligne souterraine qui sera installée aux frais du lotisseur, conformément aux dispositions d'ENEDIS et sous maîtrise du Syndicat Départemental D'Electrification de la Vendée. Le branchement sera établi en limite de propriété sur le domaine privé.

L'acquéreur du lot devra faire poser le compteur par ERDF et réaliser le raccordement du coffret au disjoncteur.

Téléphone et fibre

Le lotisseur aura à sa charge les travaux de génie civil du réseau téléphonique, établi en souterrain, conformément aux dispositions techniques fournies par France Télécom.

Le regard de branchement sera situé sur le domaine privé.

L'acquéreur du lot devra solliciter une demande d'installation auprès des services des télécommunications.

Protection incendie

L'étude de protection incendie sera réalisée par le service de sécurité départemental.

Ordures ménagères

La configuration de la voirie permet sans nuisance le ramassage des ordures ménagères au droit des lots 1, 2, 8 à 10.

Pour les lots 3 à 7 une zone de stockage des conteneurs sera créée. Les acquéreurs de ces lots en particulier devront placer leur conteneur sur l'aire de stockage uniquement les veilles de ramassage. Après quoi ils devront retirer ces derniers. En dehors de ces jours de collecte, les conteneurs seront conservés sur le domaine privé.

Modification des équipements

Toutes modifications des équipements mis en place par la Commune dans le cadre du programme des travaux, et sollicitées par les acquéreurs ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le domaine public :

- qu'après accord de la municipalité ;
- qu'après accord des concessionnaires des réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

ARTICLE 2.5 – FORME ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

La forme des différents lots composant le lotissement projeté devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

Les superficies mentionnées sur le plan de composition (PA4) n'ont qu'une valeur indicative, la surface réellement vendue sera celle indiquée sur le document d'arpentage cadastral établi par le géomètre.

Les lots n°1 à 10 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement.

Surface plancher maximale autorisée : 250m²

Il pourra être autorisé deux constructions par lot dans la limite de 14 lots sur l'ensemble du lotissement.

Le lot V permettra la desserte des lots.

Le lot EV permettra d'implanter un cheminement piéton puis de végétaliser les abords de la voie nouvelle.

Le lot RF (Réserve Foncier) permettra de desservir potentiellement un nouveau projet qui serait placé entre le projet décrit ici et le lotissement « Les Murets de la Boulitrie » déjà réalisé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- En alignement ou en retrait d'au moins 3 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes.

ARTICLE 2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 9 mètres (R+2), sauf équipements techniques particuliers.

Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, etc., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder :

- 3,50 m si l'annexe est en limite séparative,
- 4 m dans les autres cas.

ARTICLE 2.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les constructions d'aspects contemporains peuvent être autorisées.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses..., devront obligatoirement être recouverts.

Les constructions ossature et bardage bois sont autorisés.

Les couvertures des constructions (principales et annexes) devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.

Sont tolérées sur les abris de jardin uniquement, les couvertures en tôles ondulées ou fibrociment à condition que :

- la toiture ne soit pas visible de l'espace public ;
- qu'elles aient l'aspect des toitures environnantes.

Les citernes gaz ou mazout ou toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

Clôtures

En façade de rue, les clôtures seront constituées d'une haie doublée ou non d'un grillage, la hauteur n'excédant pas 1.20m.

Lorsque la chaussée du lotissement borde directement les lots en limite de propriété, il est expressément stipulé que toutes les fondations des clôtures privatives, ainsi que les seuils en limite de la surface privative, ouverte sur le domaine, devront être réalisés par l'acquéreur à 5cm au-dessus de la côte de voirie finie, avant toute construction de la chaussée afin d'éviter leur dégradation.

Les boîtes aux lettres ne seront pas saillantes par rapport à l'alignement sur rue.

Pour les autres limites (séparatives, fond de lot ou espace vert), les clôtures seront constituées soit d'un mur enduit, soit d'un grillage doublé ou non d'une haie. La hauteur de ces clôtures n'excédera pas 1.80m. L'emploi de claustra est autorisé.

Branchements

Les coffrets électricité seront intégrés à la clôture.

ARTICLE 2.12 - STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 3 mètres par 5 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 emplacements ouverts au droit de chaque logement excepté pour les lots 8 et 9 où seule une place sera exigée. Leur emplacement figurant sur le plan de composition PA4, est donné à titre indicatif.

ARTICLE 2.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les acquéreurs des lots 1 à 4, 6, 7 et 10 auront l'obligation de planter une haie (voir Plan de composition PA4).

Les haies et massifs devront être constitués d'arbustes à petit développement (inférieur à 3m) de façon à pouvoir facilement être maintenus à 2m maximum de haut.

Les haies mixtes à base de feuillus caduques et persistants, de taille libre, seront privilégiées par rapport aux haies mono-spécifiques de taille régulière.

Tous les conifères sont à exclure des haies et des massifs.

ARTICLE 2.14 – SERVITUDES DIVERSES

Peuvent être placées sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayant droit, doivent souffrir sans indemnités, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toute modification de ces ouvrages est à la charge des demandeurs.

Certains acquéreurs de lots devront supporter, sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun EDF fausse coupure et d'une borne téléphone. Ces coffrets seront juxtaposés au coffret de branchement EDF privé et intégrés à la clôture. Les lots concernés seront définis après étude des réseaux d'alimentation en électricité et téléphone.

Chaque acquéreur de lot sera tenu de supporter les marques, bornes et piquets de délimitation de sa parcelle. Les points de délimitation enlevés, notamment au cours des travaux de constructions ou de clôture seront rétablis par le Géomètre aux frais de l'acquéreur responsable.

ARTICLE 2.15 - TAXES

Les acquéreurs seront assujettis aux taxes applicables dans la commune à la date de création du lotissement.

En cas de modification des taux de ces taxes ou en cas de création de taxes nouvelles, les acquéreurs seront tenus de s'y soumettre.

ARTICLE 2.16 – SYNDICAT DES ACQUEREURS

La totalité des équipements communs sera transférée à la commune de BENET, par conséquent, il n'est pas prévu d'association syndicale.

ARTICLE 2.17 - ADHÉSION 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.

ARTICLE 2.18 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES IMPOSEES 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 de l'autorité compétente.

ARTICLE 2.19 – OBLIGATIONS

Les acquéreurs de lots devront obligatoirement demander une autorisation d'urbanisme en mairie de la commune, pour toutes constructions (Bâtiment principal, annexes, piscine, clôture...).