

COMMUNE DE BOURNEZEAU

AMÉNAGEMENT DU LOTISSEMENT COMMUNAL

LE HAUT BOIS

Dossier de Permis d'Aménager - **Modification n°1**



PA 10 : Règlement du lotissement

Dossier d'origine
Modification n°1

déposé le : 31/03/2023
déposée le : 18/12/2023

accordé le : 28/06/2023
accordée le :

LA VILLE EST BELLE

5 rue de la Vallée - 44 700 ORVAULT
Tél : 06 45 86 52 53 – dv@lavilleestbelle.com

BET VRD et Environnement S.A.E.T.,

33 Boulevard Don Quichotte – 85000 LA ROCHE SUR YON
Tél fixe : 02 51 62 61 76 – saet-85@wanadoo.fr

La ville
est belle
Architecture - Paysage - Urbanisme



SAET
Société d'Aménagement et
d'Etudes Techniques

PA modificatif n°1 du 18/12/2023

Croquis de l'article 1 modifié. Un recul de 3.00 m de la limite séparative était indiqué par erreur.

OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique aux espaces privatifs à l'intérieur du lotissement du Haut Bois sur la Commune de Bournezeau, tel que le périmètre en est défini sur les pièces graphiques du présent dossier.

Le lotissement comprend 14 lots individuels dont 3 logements de type maison de ville, un îlot collectif de 12 logements minimum et 2 parcelles destinées à accueillir chacune 4 logements intermédiaires, groupés.

CHAMP D'APPLICATION

Le lotissement du secteur du Haut Bois se situe sur les parcelles numéros n°608 à 610, 613, 615 et une partie de la parcelle 673 de la section AC. Son emprise représente une superficie de 12 087 m², dont l'Établissement Public Foncier de la Vendée et la commune sont propriétaires, située en zone 1AUh1 au PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay. Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme s'appliquant sur la commune de BOURNEZEAU, suivant le Plan Local d'Urbanisme en vigueur à la date de délivrances des autorisations d'urbanisme.

A noter, la présence d'un périmètre délimité des abords sur l'ensemble de l'opération et en conséquence d'un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France sur toutes demandes d'autorisation d'urbanisme.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement. Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

APPLICATION DE L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLUi actuel ne s'oppose pas à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme. Par conséquent, les dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non à chaque parcelle issue de divisions.

Cahier de recommandations: Le présent document comprend un ensemble de recommandations incitatives visant à guider les acquéreurs et leurs constructeurs dans la définition architecturale, paysagère et environnementale de leur projet.

Ces recommandations n'ont pas de valeur réglementaire. Cependant, les acquéreurs sont vivement encouragés à respecter les présentes dispositions pour garantir le respect des intentions du projet et une cohérence sur l'ensemble du site. Il s'agit également de favoriser les performances énergétiques des constructions et d'apporter des conseils pour une meilleure utilisation de la parcelle.

Le reste du document (ce qui n'est pas écrit en italique) a une valeur réglementaire.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

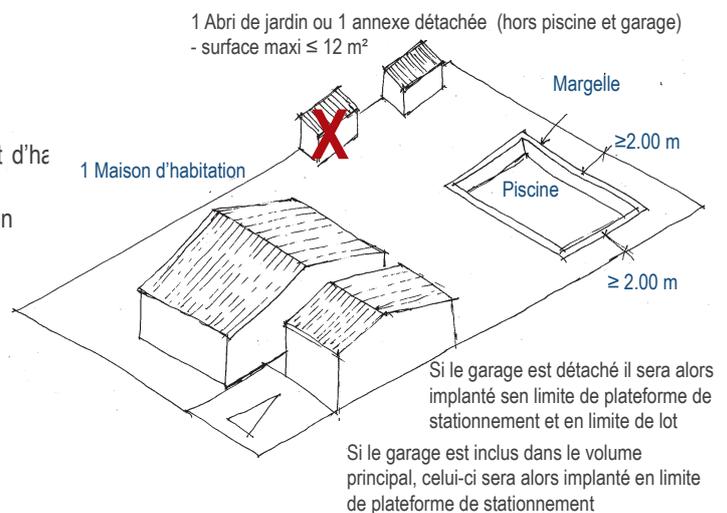
ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Constructions admises sous conditions

D'une manière générale, et en dehors des îlots de logements collectifs et d'habitat intermédiaire groupé (îlots A, B et C), il sera autorisé sur chaque lot :

- La construction d'un (1 seul) bâtiment à usage principal d'habitation
 - Un (1 seul) garage détaché du bâtiment d'habitation. Dans ce cas, il sera construit dans la continuité de la plateforme de stationnement, sur l'accroche imposée. Il est également possible de réaliser 1 carport détaché dans la limite des surfaces d'annexe autorisées.
 - La construction d'une (1) piscine.
 - La construction d'un (1 seul) abri de jardin ou annexe détachée hors piscine et garage suivant les règles énoncées dans ce dossier
- L'ensemble des abris de jardins et annexes détachées hors garage et piscine sur chaque lot ne pourra pas présenter une emprise au sol de plus de 12 m².

Le regroupement de deux lots ou plus pour réaliser 1 seul logement est interdit.



PA modificatif n°1 du 18/12/2023

Concernant le recul par rapport aux limites séparatives - voir article 3 de ce règlement.