

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

**Commune de
BAZOGES EN PAREDS**

(Chemin des Ouches)

Lotissement communal à usage principal
d'habitation

" Quartier des Ouches "

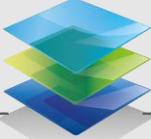
PA10 - REGLEMENT

MAITRE D'OUVRAGE



Commune de BAZOGES EN PAREDS
Mairie
4, rue de Lattre de Tassigny
85390 – BAZOGES EN PAREDS

CONCEPTION



GÉOUEST
SUSSET & ASSOCIES
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

DOSSIER	L07.272
DATE	Avril 2014

I - OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privés.

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 dénommé « Quartier des Ouches » situé au lieu-dit du même nom, Commune de BAZOGE EN PAREDS tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de permis d'aménager.

2 - CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable, en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, à savoir le Plan Local d'urbanisme (PLU), approuvé le 18 Décembre 2012 et toutes modifications qui pourraient être apportées à ce document quelle que soit la 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 1AU1 à 1AU14 de ce document, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions provisoires ou de caractère précaire, réalisées en matériaux disparates ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement ;
- Les clapiers, chenils et poulaillers susceptibles de troubles pour le voisinage.

2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 activité professionnelle à domicile compatible avec une zone d'habitat pourra être autorisé sous réserve que :

- la surface nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m² utiles ;
- les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines ;
- le volume contenant le local professionnel fasse corps avec la construction principale ou soit relié à celle-ci par un élément architectural (préau, auvent, pergola,...) ;
- le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle.

L'implantation exclusive d'une activité libérale dans les volumes analogues à ceux de l'habitat, ne créant pas de gêne pour le voisinage et n'étant la cause d'aucun stockage apparent sera également autorisée sous réserve d'acceptation du Maire.

2.3 - ACCES ET VOIRIE

La desserte automobile s'effectuera à partir du chemin des Ouches, par la voie nouvelle desservant les logements HLM.

Tous les lots auront accès à une voie en impasse interne construite dans le cadre de la viabilité de cette opération, sauf deux (lots 8 et 9) desservis en extension de la voie existante.

Suivant les lots, les accès automobiles privatifs s'établiront aux emplacements définis au plan de composition. Pour les autres lots, l'emplacement des accès véhicules devra tenir compte des coffrets, candélabres, aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie, et respecter les interdictions figurées au plan de composition.

2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, PTT, 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 BAZOGES EN PAREDS;
- 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 de lot du lotissement.

- Ordures ménagères

Pour l'ensemble des lots, les acquéreurs devront amener leurs containers ordures ménagères et autres sacs contenant les matériaux de tri sélectif sur l'aire de présentation positionnée en entrée d'impasse.

2.5 - FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS

- Les lots numérotés 1 à 9 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- Les lots V1, EV1 et EV2 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts). Ils pourront recevoir suivant les besoins des ouvrages et installations d'intérêt collectif liés aux travaux de raccordement des constructions (poste EDF notamment).
- Le lot R1 constitue une réserve destinée à être rattachée à la parcelle voisine.

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

Suivant les lots, les constructions devront respecter :

- les lignes ou angles d'ancrage
- les zones non constructibles définies au plan de composition et un retrait minimum de 5,00 m devra être observé au droit de l'entrée du garage.

2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter les règles d'implantations portées à l'article 1AU7 du PLU – alinéa 7.1.

Les piscines de toutes natures devront respecter une marge de 3,00m des limites.

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

D'une manière générale, il sera autorisé sur chaque lot :

- un bâtiment à usage principal d'habitation ou d'activités suivant disposition de l'article 2.2;
- une construction à usage d'annexe sous réserve que celle-ci soit intégrée ou reliée par un élément architectural du bâtiment principal (pergola, auvent, préau,...) ;
- la construction d'un abri de jardin en bois d'une surface n'excédant pas 15 m² dont l'édification sera obligatoirement soumise à une demande de déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur ;
- la réalisation d'une piscine étant précisé que si celle-ci est couverte, elle devra faire corps avec le bâtiment principal.

Ces constructions devront respecter les zones de protections du milieu naturel et autres zones non constructibles définies au plan de composition.

| **NB** : Le lot 2 est grevé d'une servitude d'aqueduc, zone non aedificandi.

2.9 - EMPRISE AU SOL

Les surfaces imperméabilisées (espace dévolu au stationnement, terrasses extérieures non couvertes, cheminements dallés ou enrobés,...) ne devront pas excéder en dehors des emprises bâties et piscines éventuelles, 40% de la surface de la parcelle.

2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront rez-de-chaussée + un étage maximum. La hauteur maximale est limitée à R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec un maximum 7,00 m à l'égout.

Pour les bâtiments annexes indépendants reliés au bâtiment principal, la hauteur maximale ne pourra pas excéder 4 mètres au plan vertical et 3 mètres au droit des limites si ceux-ci sont implantés en limites séparatives. Toutefois s'il s'agit d'un mur pignon, leur hauteur pourra atteindre 3,50 m au faîtage.

La hauteur maximale des abris de jardins ne devra pas excéder 3,00 m au faîtage.

2.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les dispositions de l'article 1AU11 du PLU devront être respectées.

- EXPRESSION ARCHITECTURALE

Suivant le type d'architecture envisagée, il pourra être utilisé des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable ou de l'utilisation d'énergies renouvelables. Leurs matières et leurs couleurs devront permettre une parfaite intégration de la construction (il sera fait référence aux différents guides édités par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et Environnement de la Vendée).

L'utilisation de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques sera autorisée sous réserve qu'ils s'insèrent dans la composition générale de la construction et qu'ils n'apparaissent pas comme des éléments rapportés. Suivant l'orientation des bâtiments, les climatiseurs et pompes à chaleur seront placés de préférence à l'arrière de l'habitation. Ces dispositifs devront être vérifiés et entretenus régulièrement afin de respecter l'article R1137.6 du code de la santé publique fixant les limites de nuisance acceptable.

Tout dossier de permis de construire ou de déclaration de travaux devra mentionner les matériaux, le type d'enduit utilisé ainsi que leur couleur. Les enduits devront être dans les tons beige clair, sable, pierre ou blanc légèrement cassé.

Les pentes des toits seront entre 30 et 35 %. Les matériaux de couverture devront être réalisés en tuile canal de poterie dite « tige de botte » de ton rouge mêlé, à l'image des toitures traditionnelles du Pays ou à défaut en matériau de teinte rouge terre cuite mêlé. Les couvertures roses ou orange (type provençal) ne sont pas autorisées.

- ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

Les pergolas et pare-soleil horizontaux seront constitués de structures légères en bois ou métal et seront autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la composition du bâtiment.

Les bardages bois ou similaires seront autorisés en façade de construction.

Les clôtures à l'alignement des voies ne seront autorisées qu'à partir d'un retrait de la construction supérieur ou égal à 3,00 m.

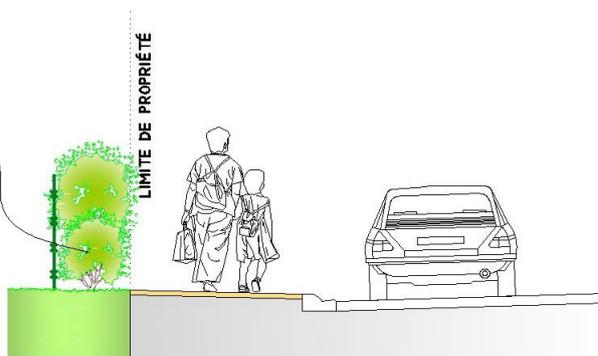
Dans le cas de réalisation de clôture, le traitement de celles-ci sera obligatoirement joint au plan de permis de construire du bâtiment principal pour vérifier leur harmonisation dans la composition d'ensemble de la voie.

- **A l'alignement des voies**

Les clôtures seront constituées soit :

- d'une haie libre ou taillée, doublée ou non d'un treillage métallique plastifié vert foncé ou d'un mur implanté à l'arrière de celle-ci à au moins 1,00 m en retrait de la limite de propriété.

HAIE PLANTÉE SUR DOMAINE PRIVÉ
DOUBLÉE D'UNE CLÔTURE GRILLAGÉE
POSÉE EN RETRAIT (0.80M)



- d'un mur bahut de maçonnerie traitée avec le même enduit que la façade de la construction ou en pierre, doublé ou non d'une haie vive. Ce mur ne pourra excéder 0,80 m de haut.

L'utilisation du grillage seul est interdite.

La hauteur des clôtures devra être conforme à celle définie à l'article 1AU11 du PLU – alinéa 11.5.

Les acquéreurs prendront à leur charge les raccordements de trottoirs ou chaussées après construction des clôtures, ces raccordements seront effectués à l'identique.

Les coffrets de branchements EDF et autres coffrets communs d'alimentation devront être intégrés à ces délimitations et rester accessibles de la voie.

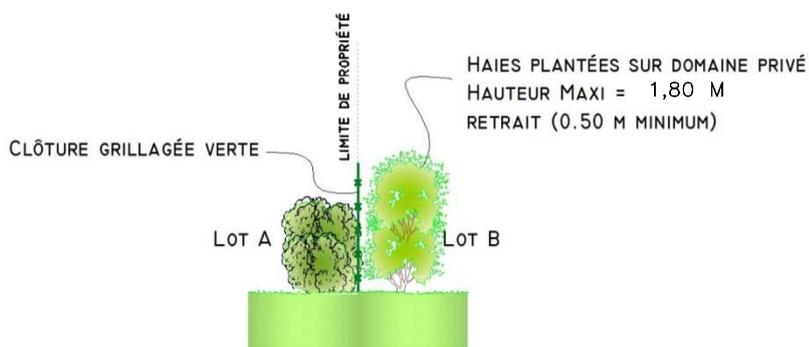
- **A l'alignement des voies**

La clôture sera constituée par une haie libre avec possibilité d'incorporer un grillage métallique plastifié vert foncé sur poteaux de même couleur, pouvant comporter en pied un muret de 0,20 m, d'une hauteur maximale de 1,20 m. L'ensemble ne devant pas excéder une hauteur de 1,50 m.

- **Clôture en limite séparative et fond de lot**

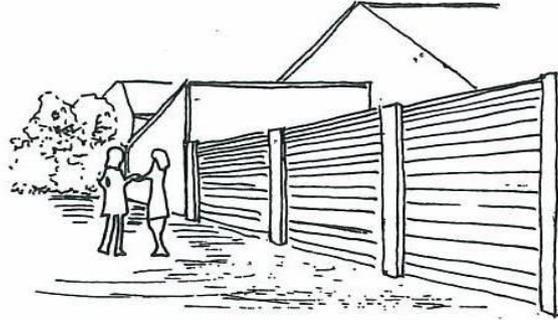
La clôture sera constituée par une haie libre avec possibilité d'incorporer un grillage métallique plastifié vert foncé sur poteaux de même couleur, pouvant comporter en pied un muret de 0,20 m, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

La hauteur de la haie ne devra pas dépasser 1,80 m maximum.



Des clôtures pleines d'une hauteur maximale de 1,80 m maximum sur une longueur de 7,00m seront autorisées en protection d'une terrasse ou autre. Elles pourront être constituées de claustras, brande, mur bahut obligatoirement traités sur les deux faces avec le même enduit que la façade de la construction ou réalisés en pierres. Ce type de clôture sera interdit pour les lots 1, 2 et 3 sur les limites avec l'espace commun EV1 défini au plan de composition.

NB : Les plans de clôtures à l'alignement seront obligatoirement joints aux plans de permis de construire.



2.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il devra être réalisé pour chaque lot, au moins deux places de stationnement comprenant obligatoirement un emplacement de 5,00m x 5,00m minimum non clos couvert.

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 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.

2.14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une surface de plancher totale de 2700 m² représentant 300 m²/lot.

3.1 – SERVITUDES

- ♦ Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs. Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tous cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans un lot ou une propriété voisine, les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction.
- ♦ Il pourra être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayant droits devront souffrir sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place de ces installations. Toutes modifications de ces ouvrages seront à la charge des demandeurs.

3.2 - SYNDICAT DES ACQUEREURS

En application au décret n° 77.860 du 26 Juillet 1977, il n'est pas prévu d'association syndicale, le lotisseur étant la commune de BAZOGES EN PAREDS.

3.3 - TAXES

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

3.4 - 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 pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

3.5 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DE 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.

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 et sauf opposition de la majorité des co-lotis, 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 de l'autorisation de lotir.

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 BAZOGES EN PAREDS tant pour la construction principale et la construction d'annexes que pour les clôtures.

Le lotissement étant situé dans la zone de protection d'un monument classé (Donjon de Bazoges en Pareds), les permis de construire devront être soumis à l'approbation de l'architecte des Bâtiments de France.

Afin de les aider dans leur projet, les acquéreurs pourront prendre préalablement contact auprès du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et Environnement de La Vendée (CAUE).