



1, square Jeanne de Belleville  
85170 BELLEVIGNY  
Tél : 02 51 41 11 17

Lorraine DONDAINAS



**GÉOUEST**  
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

46 rue B. Franklin ■ BP 50352  
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

# COMMUNE DE BELLEVIGNY

Rue du Hameau de la Mercerie  
Rue des Prés

## Lotissement communal à usage principal d'habitation "Les Tonnelles"

Autorisé par arrêté n° PA 085 019 21 V0004 du 24 Mars 2022

### PA10 - REGLEMENT

#### Modificatif n°2

Objet : assouplissement de la réglementation pour permettre la création de plusieurs logements sur un même lot.

Modification des articles 2.2, 2.4 et 2.10.

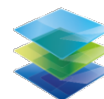
*Les modifications en lien avec le PA modificatif n°1 apparaissent en bleu au présent document.*

*Les modifications en lien avec le PA modificatif n°2 apparaissent en rouge au présent document.*



# Sommaire

<b>Sommaire</b>	<b>2</b>
<b>1. OBJET DU REGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>2. CHAMP D'APPLICATION</b>	<b>3</b>
2.1. Accès et voirie	3
2.2. Desserte par les réseaux	3
Ordures ménagères	4
2.3. Forme et caractéristique des lots	4
2.4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
2.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
2.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	5
2.7. Emprise au sol	5
2.8. Hauteur maximale des constructions	5
2.9. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
a) Dispositions générales	5
b) Clôtures	5
2.10. Stationnement des véhicules	7
2.11. Espaces libres et plantations	7
2.12. Possibilité maximale d'occupation des sols	7
<b>3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>8</b>
3.1. Syndicat des acquéreurs	8
3.2. Servitudes diverses	8
Droit de tour d'échelle	8
3.3. Taxes	8
3.4. Adhésion aux présentes	8
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	9
3.6. Obligation du permis de construire	9
3.7. VISA des Permis de Construire	9



## 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 communal à usage principal d'habitation dénommé "Les Tonnelles" situé entre la rue du Hameau de la Mercerie et la rue des Prés sur la commune 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 Intercommunal (PLUi-H) en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager.

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.

Les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

### 2.1. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la rue de la Mercerie et de la rue des Prés.

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), celle-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie et ce, après accord de la commune de BELLEVIGNY.

Tous les lots auront accès à une voie construite dans le cadre de la viabilité de cette opération.

#### **En cas de création de plusieurs logements sur un même lot uniquement :**

**Il sera possible de créer un accès complémentaire à celui matérialisé au plan de composition, de façon à dissocier les accès des différents logements. Cet accès complémentaire devra néanmoins respecter les éléments techniques présents sur le lot (coffrets, branchements) et les espaces communs adjacents (espaces plantés, mobilier), tout en démontrant au Permis de Construire la disponibilité des reculs nécessaires aux manœuvres.**

### 2.2. Desserte par les réseaux

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

Toutes modifications des équipements mis en place par la commune 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 la commune de BELLEVIGNY ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.



Tout autre raccordement que ceux prévus par la commune, **ainsi que l'adaptation des branchements existants**, seront à la charge exclusive des demandeurs, **notamment pour les lots destinés à accueillir plusieurs logements**.

### **Ordures ménagères**

La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte. 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.

Deux espaces sont réservés aux entrées du lotissement en prévision de l'aménagement ultérieur éventuel de Points d'Apport Volontaires.

### **2.3. Forme et caractéristique des lots**

- Les lots numérotés 1 à 104 sont destinés à recevoir des constructions autorisées au PLUi-H ;
- Les lots 56 à 60 doivent obligatoirement accueillir chacun 2 logements sous forme de maisons en bande. Les terrasses devront pour chacun des logements être implantées en limite séparative Est ;
- L'îlot A est destiné à recevoir 28 logements locatifs sociaux minimum ;
- L'îlot B est destiné à recevoir 20 logements minimum ;
- L'îlot C est destiné à recevoir 14 logements minimum ;
- L'îlot D est destiné à recevoir 12 logements minimum ;
- Les lots V1 à V10 et EV1 à EV3 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...

**Il est autorisé la création de plusieurs logements sur les lots 1 à 55 et 61 à 104, sous réserve de respecter les conditions définies au présent règlement, les droits à construire précédemment définis (accès, implantation, clôtures, stationnement, espaces perméables, surface de plancher), ainsi que les aménagements de voirie et des espaces communs prévus dans le permis d'aménager initial.**

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction sera interdite.

### **2.4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront respecter les zones non constructibles et zones d'implantation définies au plan de composition (PA4).

#### **Pour les lots destinés à recevoir plusieurs logements uniquement :**

**Sous réserve d'une validation préalable de l'implantation de la construction par l'aménageur, il sera possible de déroger à la bande d'implantation de la construction figurant au plan de composition, la construction devant néanmoins s'implanter au plus proche de la voie portant l'accès.**

### **2.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article AU4 du PLUi-H.

Les constructions et leurs annexes peuvent être édifiées :

- Soit sur les limites séparatives ;



- Soit en retrait, auquel cas le retrait par rapport à la limite séparative ne doit pas être inférieur à 2.00m, sauf indication contraire portée au plan de composition (PA4).

### **Servitude d'aqueduc**

Le lot 8 sera grevé en limite Est d'une servitude d'aqueduc de 3m correspondant au passage d'une canalisation à créer. Cette zone de servitude est non constructible. Aucun aménagement portant atteinte à l'écoulement des eaux ne peut être réalisé sur cette emprise.

## **2.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **2.7. Emprise au sol**

Les constructions devront respecter les zones constructibles définies aux documents graphiques. Des abris de jardins seront autorisés, sous réserve qu'ils soient implantés en fond de parcelle. Leur emprise au sol est limitée à 12m<sup>2</sup>.

## **2.8. Hauteur maximale des constructions**

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article AU5 du PLUi-H.

Le gabarit des constructions est limité à :

- R+1+combles pour les logements individuels ;
- R+2+attique pour les logements collectifs/groupés/intermédiaires
- 4.50m pour les annexes ;
- 2.50m pour les abris de jardin.

Les buttes rapportées ainsi que la création de merlons sont interdites.

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP. Afin de s'en assurer, des côtes de seuils minimum ont été définies pour certains lots (cf Plan de composition du lotissement).

## **2.9. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article AU6 du PLUi-H.

### **a) Dispositions générales**

Tous les locaux annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

La dominante architecturale devra rester autant que possible parallèle ou perpendiculaire aux limites de lots.

Les pignons de construction donnant sur des angles de rues devront être traités comme des façades avec percement. Les murs aveugles donnant sur le domaine public sont interdits.

### **b) Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles devront respecter les dispositions de l'article AU6 du PLUi-H.

### **En façade sur voie et jusqu'au droit de la façade de la construction**

Il est recommandé d'éviter autant que possible l'installation de clôtures en façade sur voie jusqu'au droit de la construction. Seules les clôtures maçonnées d'une hauteur maximale de



0.80m, enduites des deux côtés en accord avec la construction principale, seront autorisées. Elles pourront être accompagnées de plantations dans la limite d'une hauteur de 1.20m.

Des murets techniques seront mis en place pour chaque lot à la charge de l'aménageur.

#### **En limite latérale et fond de lots avec les espaces publics (cf plan des clôtures PA10.1)**

Les portillons ainsi qu'un deuxième accès automobile seront interdits sur ces limites. Seuls les îlots sont autorisés à aménager plusieurs accès sur les limites donnant sur les espaces publics selon les besoins, dans le respect des zones d'accès interdits figurant au plan de composition et en assurant la sécurité des usagers.

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

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur de 1,00m enduit sur toutes les faces, pouvant être surmonté par un dispositif de claire voie jusqu'à 1,80m et réduit de manière progressive jusqu'à la voie. Ces clôtures seront à la charge des acquéreurs (cf. trait violet sur le plan des clôtures PA10.1).
- Soit d'un grillage rigide vert avec soutènement de 20cm, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur globale de 1,80m. La mise en place de ces clôtures sera à la charge de la commune. Cette clôture ne pourra être supprimée ou modifiée par les acquéreurs. De plus, son entretien et son remplacement à l'identique en cas de détérioration sera à la charge des acquéreurs. (cf. trait orange sur le plan des clôtures PA10.1).

Une clôture identique devra être mise en place par l'aménageur de l'îlot A sur sa limite Est le long de la voie ferrée (cf. trait rouge sur le plan des clôtures PA10.1).

Ces différentes clôtures pourront être doublées par une haie d'une hauteur maximale de 2,00m à la charge des acquéreurs.

Pour les îlots, les clôtures seront à la charge des acquéreurs. En limites donnant sur des espaces publics, elles seront constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur de 1,00m enduit sur toutes les faces et pouvant être surmonté par un dispositif de claire voie jusqu'à 1,80m (cf. trait violet sur le plan des clôtures PA10.1).
- Soit d'un grillage rigide ou d'une grille posés sur un soubassement de 20cm, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur globale de 1,80m. Ce dispositif devra obligatoirement être doublé d'une haie s'il ne jouxte pas des espaces publics plantés (cf. traits verts sur le plan des clôtures PA10.1).

#### **En limites séparatives entre les lots**

La hauteur maximale admise de la clôture est de 2 mètres et elle sera réduite de manière progressive jusqu'à la voie.

Les acquéreurs devront souffrir, sans indemnité, sur les clôtures ou les constructions, de l'apposition éventuelle de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun (numéros, nom de rue, etc...).



Sur les fonds de lots, les clôtures devront être continues et ne devront pas être interrompues par la mise en place d'abri de jardin.

## 2.10. Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé pour chaque lot, au moins deux places de stationnement constituées :

- d'un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique.

Il pourra être réalisé à l'intérieur de chaque lot un stationnement complémentaire par la construction d'un garage incorporé ou non à l'habitation.

Conformément aux dispositions du PLUiH, il devra également être réalisé deux places stationnements par logement créé sur les îlots B, C et D.

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.

### **Pour les lots destinés à recevoir plusieurs logements uniquement :**

Il sera possible de créer des accès et espaces de stationnements complémentaires à celui matérialisé au plan de composition, de façon à respecter l'objectif de 2 places de stationnement par logement. Ces espaces complémentaires devront néanmoins respecter les éléments techniques présents sur le lot (coffrets, branchements) et les espaces communs adjacents (espaces plantés, mobilier), tout en démontrant au Permis de Construire la disponibilité des reculs nécessaires aux manœuvres.

## 2.11. Espaces libres et plantations

30% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espaces perméables.

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu aux élagages des haies afin d'éviter tout débordement en dehors de sa parcelle (domaine public, ou privé).

Les haies seront composées d'arbustes variés avec un minimum de 3 variétés en mélange constitués de feuillage persistant et caduc. Une plantation en quinconce est recommandée afin de mettre en valeur chaque arbuste.

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.

## 2.12. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 32 060 m<sup>2</sup> répartie comme suit :

- 240 m<sup>2</sup> par lot à l'exception des lots 56 à 60 ;
- 300 m<sup>2</sup> pour les lots 56 à 60, à répartir sur chacun de ces lots sur 2 logements minimum.
  - **Soit : 25 260 m<sup>2</sup> pour les lots libres**
- Ilot A : 2 200 m<sup>2</sup> ;
- Ilots B, C et D : 4 600 m<sup>2</sup> sur l'ensemble
  - **Soit : 6 800 m<sup>2</sup> pour les îlots**



### **3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

#### **3.1. Syndicat des acquéreurs**

En application du décret n°77.860 du 26 juillet 1977, il n'est pas prévu la création d'une Association Syndicale des acquéreurs, le lotisseur étant la Commune de BELLEVIGNY.

#### **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 la commune sur les espaces communs bordant son lot.

Les acquéreurs des lots n°1 à 20, 56 à 60, 84 à 86 et 97 à 101, ainsi que l'îlot A, devront supporter la présence du surplomb végétal des arbres existants à l'extérieur de leurs lots et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable de la commune.

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 lots 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. 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 :

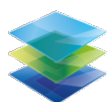
- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires 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 la commune 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.

### 3.7. VISA des Permis de Construire

Un VISA technique, d'urbanisme et paysage sera effectué sur l'ensemble des lots afin de garantir l'unité architecturale et paysagère de ce quartier, mais également la bonne prise en compte des principales prescriptions techniques. Ce visa devra obligatoirement être demandé **en amont de la demande de permis de construire en mairie**. Il sera réalisé par :



Agence VERSTRADA (GEOUEST)  
46 rue B. Franklin ■ BP 50352  
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
Tél. 02 51 37 27 30 ■ [contact@verstrada.fr](mailto:contact@verstrada.fr)

Les éléments transmis dans le cadre de ce VISA devront obligatoirement détailler les points suivants pour être recevables :

- Implantation de la maison et présentation de l'architecture adoptée (pièces correspondant au Permis de Construire),
- Détail des matériaux employés,
- A minima 2 coupes précises sur le terrain de limite en limite avec implantation du bâti (cote RDC), cotes voirie définitive et cotes terrain naturel et aménagé,
- Modalités de terrassements et de soutènements si envisagés (caractéristiques techniques et finitions).

***La prestation de VISA est à la charge de l'acquéreur. Chaque acquéreur de lot versera, lors de la signature du compromis en mairie, une somme de 250,00 € hors taxes, soit 300,00 € TTC. Elle sera consignée à cet effet en mairie et sera versée au Géomètre après l'accomplissement de sa mission de VISA et l'émission du VISA favorable.***

