

PA10 – PROJET DE REGLEMENT

SOMMAIRE

I – DISPOSITIONS GENERALES

- I.1 OBJET DU REGLEMENT
- I.2 CHAMP D'APPLICATION
- I.3 CARACTERE DE LA ZONE

II - LE REGLEMENT –

- ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES
- ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS
- ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE
- ARTICLE 4 – DESERTE PAR LES RESEAUX
- ARTICLE 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
- ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL
- ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR
- ARTICLE 12 –STATIONNEMENT
- ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
- ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

III – DIVERS

- III.1 DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT
- III.2 RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE
- III.3 TAXES
- III.4 RACCORDEMENT AUX RESEAUX EXISTANTS

I – DISPOSITIONS GENERALES

I.1 OBJET DU REGLEMENT

Il a pour but de fixer les règles d'urbanisme imposées au lotissement « La Roseraie » sur la Commune de BEAUGEAY.

I.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 BEAUGEAY définies par le Plan Local d'Urbanismes en vigueur dans la Commune et dans le secteur considéré, qu'il convient de consulter et de respecter. Les permis de construire déposés dans le lotissement devront respecter le règlement du P.L.U. existant à la date de l'autorisation d'aménager et ce pour une durée de 10 ans.
Ce règlement ainsi que le règlement du PLU en vigueur est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière dudit lotissement.

I.3 CARACTERE DE LA ZONE

Le projet, objet des présentes, est classé au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de BEAUGEAY en zone 1 AU. La zone 1AU est une zone à caractère d'habitat dense. Elle correspond aux quartiers d'extension immédiate de la commune. La zone 1AU se caractérise par un tissu pavillonnaire dont la densité et la morphologie ont vocation à évoluer. Elle peut également accueillir des activités compatibles avec le caractère résidentiel.

II - LE REGLEMENT

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Confère document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions admises sur les présents lots ne sont principalement qu'à usage d'habitation et leurs annexes.

Toutefois, l'exercice de professions libérales où d'activités compatibles avec le caractère résidentiel et les règles du Plu en vigueur seront autorisées à conditions que :

- les stationnements prévus pour l'activité soient réalisés sur la parcelle privative.

ABLOTISSEMENT : Dans le cas où une même personne physique ou morale se porterait acquéreur de plusieurs lots mitoyens, les zones constructibles à prendre en considération pour l'implantation des constructions seront celles s'appliquant aux limites extrêmes de la parcelle ainsi formée.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Le plan de composition (pièce PA4) définit la voie de distribution ouverte à la circulation automobile, les emplacements réservés pour le stationnement des véhicules.

Tout accès véhicule à travers un espace vert où une place de stationnement en commun est interdit.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Confère document d'urbanisme en vigueur

Il est rappelé que les cotes des plates-formes finies des rez-de-chaussée devront impérativement permettre le raccordement en gravitaire vers le branchement EU mis en place par le lotisseur.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Confère document d'urbanisme en vigueur.

NB : Le règlement du P.L.U de BEAUGEAY n'impose aucune superficie minimale par lot en secteur 1 AU, ni de Coefficient d'Occupation des Sols.

Il est donc fixé arbitrairement une Surface Plancher par lot.

N.B. Les superficies ci-dessus ne seront définitives qu'après le bornage et le mesurage du lot.

N° DES LOTS	SURFACES DES LOTS (m²)	SURFACES PLANCHER (m²)
Lot 1	446	446
Lot 2	482	482
Lot 3	464	464
Lot 4	464	464
Lot 5	499	499
Lot 6	449	449
Lot 7	383	383
Lot 8	364	364
Lot 9	355	355
Lot 10	464	464
Lot 11	455	455
Lot 12	432	432
Lot 13	391	391
Superficie totale cessible	5 648 m²	5 648m²
Espaces communs:	2 338 m² (dont 880 m² d'espaces verts) Soit 29% de la superficie totale de l'opération (dont 11% d'espace vert)	
Superficie totale de l'opération	7 986 m²	

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Confère document d'urbanisme en vigueur et pièce PA4

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Confère document d'urbanisme en vigueur et pièce PA4

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Confère document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Confère document d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Confère document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Confère document d'urbanisme en vigueur.

- *Les constructions neuves*

Confère document d'urbanisme en vigueur.

- *Toitures*

Confère document d'urbanisme en vigueur.

- *Les maçonneries*

Confère document d'urbanisme en vigueur.

- *Ouvertures*

Confère document d'urbanisme en vigueur

- *Annexes*

Confère document d'urbanisme en vigueur

- *Eléments divers*

Confère document d'urbanisme en vigueur

- *Clôtures*

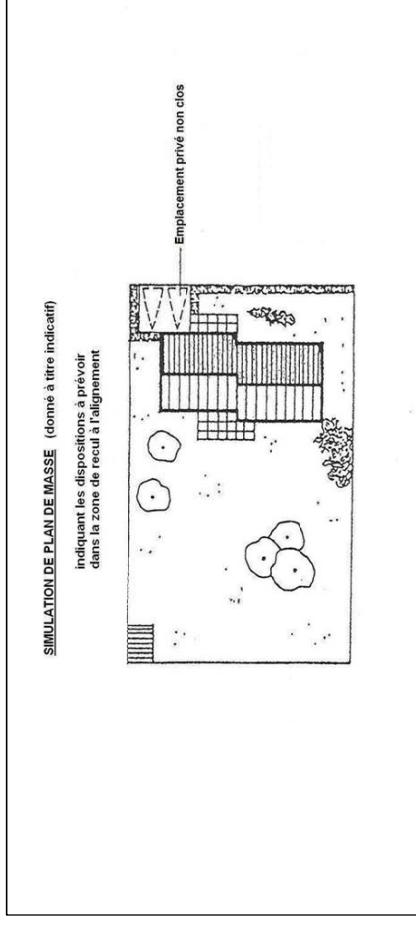
Voir plan des clôtures

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Confère document d'urbanisme en vigueur.

Sur chaque lot est imposé un emplacement privatif 5mx5m minimum (2 places par logement).

Il est rappelé que tous stationnements prévus pour les activités professionnelles seront obligatoirement réalisés sur la parcelle privative.



ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

III – DIVERS

III.1 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 qu'en conformité avec l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme

III.2 RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions (y compris les clôtures éventuelles) ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu une autorisation de construire exigée par les textes en vigueur.

III.3 TAXES

Les acquéreurs seront redevables, au fur et à mesure de l'obtention de leur permis de construire, des différentes taxes liées à l'autorisation délivrée.

III.4 RACCORDEMENT AUX RESEAUX EXISTANTS

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée aux frais de l'acquéreur aux différents réseaux existants mis en place au droit de sa parcelle par le lotisseur.

PA12 – ENGAGEMENT DU LOTISSEUR DE CONSTITUER UNE ASL DES ACQUIREURS DE LOTS

Commune de BEAUGEAY
Association Syndicale Libre des colotis
Engagement du lotisseur

Le pétitionnaire de la présente demande de permis d'aménager sur les parcelles cadastrées
C n° 616, 617p et 591p

S'engage :

- ♦ à constituer une Association Syndicale de co-lotis
- ♦ à provoquer la première réunion de l'Assemblée de l'Association Syndicale

Fait à Beaugeay le 13/08/2019

Signature

LOTISSEUR DE L'OUEST
145 bis boulevard André Sautel
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05 11 81 04 04
Siret : 514 990 514 00028 - NAF 4299Z
SARL au capital de 20 000 Euros
Intracom : FR 77 514 980 514



Annexe 1 –CAHIER DES CHARGES

Au moment de la signature de l'acte authentique de vente, chaque acquéreur devra verser en sus et sans diminution de son prix, une provision de 1000€.

- 500€ pour la non réalisation des travaux de fondations de clôture le long des espaces communs du lotissement,
- 500€ pour la réparation des dommages causés lors des travaux de construction des habitations sur les espaces communs,

Ces provisions sont encaissées sur un compte séquestre chez le notaire.

La somme de 500€ prévue pour les travaux de fondations de clôture sera restituée à chaque acquéreur dès leurs réalisations constatées (soit à réception de photos montrant clairement les fondations et le lot soit par le lotisseur)

La somme non utilisée prévue pour la réparation des dommages causés lors des travaux de construction sera quant à elle restituée à réception par le lotisseur de l'attestation de non contestation à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux du lotissement.

Annexe 2 - PLAN DE RETROCESSION

« La Roseraie » - Commune de BEAUGEAY

