



6, rue le Corbusier – Z.I. Les Plesses  
85180 LE CHATEAU D'OLONNE  
B.P. 11850  
85118 LES SABLES D'OLONNE  
CEDEX

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

# COMMUNE DE BEAULIEU SOUS LA ROCHE

Rue du Plessis aux Moines

## Lotissement à usage principal d'habitation "Le Clos du Régent"

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A MON  
ARRÊTÉ EN DATE DU

19 MARS 2025



Le MAIRE

N. FRAUD

*N. Fraud*

### PA10 - RÈGLEMENT Modificatif n°2



25, rue du château  
85800 St Gilles-Croix-de-Vie  
02 51 55 81 49  
contact@ltarchi.fr

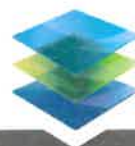


**GÉOUEST**

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

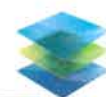
#### Objet :

- Modification des zones d'implantation des parties principales des constructions, avec implantation possible entre 1 et 5m de l'alignement en lieu et place de 1 et 3m, la règle d'implantation des garages demeurant inchangée.



# 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. Occupations et utilisations du sol interdites	3
2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	3
2.3. Accès et voirie	4
2.4. Desserte par les réseaux	4
Ordures ménagères	4
2.5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5
2.6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	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	6
b) Façades	6
c) Toitures	6
d) Clôtures	6
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	9
Droit de tour d'échelle	9
3.3. Taxes	9
3.4. Adhésion aux présentes	9
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	9
3.6. Obligation du permis de construire	10



## 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 à usage principal d'habitation dénommé "Le Clos du Régent " situé rue du Plessis aux Moines sur la commune de Beaulieu-sous-la-Roche 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.

**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 Intercommunal (PLUI) du Pays des Achards à la date de délivrance du permis d'aménager ou de ses modificatifs.**

**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 concernant la zone UB de ce document, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :**

## 2. CHAMP D'APPLICATION

### 2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol portées au règlement du PLUi.

### 2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les lots 1 à 29 sont destinés à l'usage principal d'habitat ; ils ne pourront recevoir qu'un seul logement par lot.

L'îlot A est destiné à l'habitat pour minimum 6 logements sociaux.

Les lots V1 et V2 sont destinés à la voirie de desserte du lotissement, les lots EV1 et EV2 sont destinés aux espaces verts du lotissement.

Les espaces communs pourront recevoir des équipements et installations à caractère d'intérêt général (transformateur électrique, point de collecte de tri sélectif...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Toutefois, l'exercice d'une profession à caractère commercial, artisanal ou libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, si la surface nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m<sup>2</sup> utiles, que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines, que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle ; et à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit...).



### 2.3. Accès et voirie

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

La desserte automobile des lots s'effectuera par des voiries intérieures (V1 et V2) réalisées dans le cadre de l'opération.

L'emplacement de l'accès véhicules et du parking privatif non clos aux lots 1 à 6, 8 à 19, 23 à 26, 28 et 29 indiqué au plan PA4, est imposé et devra être strictement respecté. Aucun accès automobile autre que le parking non clos sera autorisé.

Pour le reste des lots, l'emplacement de l'accès véhicules et du parking privatif non clos n'a qu'un caractère préférentiel. Malgré tout, en cas de modification, celui-ci devra tenir compte des coffrets, regards, mâts d'éclairage ou aires de stationnement public réalisés en bordure de lot.

Les lots devront respecter les accès automobiles et/ou piétons interdits, conformément aux indications mentionnées au plan PA4.

Chaque propriétaire sera tenu d'établir des seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la chaussée. Le niveau des seuils des constructions sera de 5 cm au-dessus du niveau du point haut du trottoir ou de la chaussée finie déterminé par une côte NGF et non par le repère à titre indicatif présent sur les coffrets électriques. Les aménagements définitifs des accès aux lots devront également respecter la côte NGF au niveau de la voirie finie au droit de la limite.

### 2.4. Desserte par les réseaux

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

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

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur seront à la charge exclusive des demandeurs.

Conformément aux recommandations du PLUi, les eaux pluviales pourront également être conservées sur l'unité foncière au moyen de toutes solutions permettant de les réutiliser ou les infiltrer, tels que des citernes afin d'arroser son jardin. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

#### Ordures ménagères

Le principe de collecte des ordures ménagères (container ou autres sacs jaunes), appliqué au lotissement, sera par présentation des bacs ou sacs en façade de leur lot.

En dehors des créneaux de ramassage, les containers ou autres sacs devront être stockés dans les lots.



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

Les constructions devront respecter les zones d'implantation obligatoire définies dans le PLUI : « Les constructions doivent être édifiées avec un recul maximal de **5m de l'alignement des voies.** »

En supplément des zones d'implantation édictées dans le PLUI et figurés au plan de composition, les constructions devront respecter les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

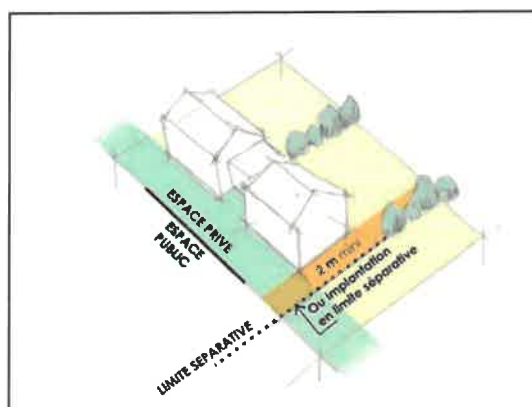
Etant entendu que dans tous les cas, les garages devront se situer à 5,00 m minimum par rapport à l'alignement pour permettre la réalisation du parking privatif non clos (voir article 2.10).

Les acquéreurs de lot devront adapter leur construction aux équipements desservant leur lot. Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements d'infrastructure ou communs.

Les acquéreurs devront respecter les branchements d'assainissement et de réseaux posés par l'aménageur et adapter leurs constructions en fonction de la position planimétrique et altimétrique de ces branchements.

## 2.6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les dispositions du PLUI.



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

## 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 et qu'ils respectent la végétation existante.

## 2.8. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions du PLUI soit pour les zones UB : 6m à l'égout ou l'acrotère (R+1).

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP.

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

Les constructions devront respecter les dispositions du PLUI.



### **a) Dispositions générales**

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Il devra présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

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

### **b) Façades**

Les coloris choisis pour les façades devront respecter les nuances traditionnelles en favorisant les couleurs claires ou pastel. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

### **c) Toitures**

Le volume principal sera composé d'une toiture à deux pans. Les volumes secondaires (extensions, annexes...) pourront être en toiture plate ou toiture mono pente. Ils devront être harmonisés pour obtenir un ensemble cohérent au regard du volume principal. Les toitures du volume principal seront réalisées en tuiles à dominante rouge orangé. Les tuiles noires sont interdites.

### **d) Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le but de se rapprocher d'un hameau ouvert avec des espaces privés participant à l'espace public, il est conseillé de ne pas planter de clôtures en front sur l'espace public.

Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples, les clôtures en brande, en planche, en tôles, en agglomérés de ciment brut non enduits, en panneaux de béton préfabriqués.

Afin de constituer une harmonie dans le lotissement, les clôtures devront respecter les dispositions ci-dessous :

#### **A l'alignement (en façade des constructions et jusqu'au droit de la façade de la construction)**

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50m.

Elles seront constituées d'un mur (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits de couleur blanc) d'une hauteur de 1,00m surmonté ou non de lisses bois ou PVC, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.50 mètre.

La clôture pourra être doublée d'une haie vive composée d'essences végétales locales d'une hauteur maximale de 1,50m.

Les coffrets de branchements EDF devront être incorporés dans les clôtures.

Les clôtures devront se retourner afin de faire ressortir par rapport au jardin avant, une aire de stationnement privative non close dans le respect de l'article 2-10 de ce règlement.

Les seuils à l'alignement seront établis à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie, au droit du lot.

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 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...).





### En limites séparatives et fonds de lots

Les clôtures seront réalisées sous forme d'un grillage rigide de couleur verte et poteaux de même couleur (soubassement de 30cm maximum autorisé) d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

En attendant que la haie pousse, seuls les pare-vues sous forme de lames de couleur verte ou de couleur bois qui s'insèrent dans le grillage sont autorisés.

Sur une longueur de 5,00 m maximum, à partir de la façade arrière de la maison, seulement entre deux lots, les clôtures pourront être constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 2,00 m enduit des deux faces identiques à la maison.

## 2.10. Stationnement des véhicules

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

- d'un emplacement privatif de 6,00 x 5,00 m minimum sauf pour les lots 23 et 26) comprenant deux places de stationnement minimum non clos ouvert sur la voie publique. Le portail éventuel devra donc être réalisé en retrait de la voie.

Un garage incorporé ou non à l'habitation en supplément est également autorisé ;

**L'implantation du parking non clos devra respecter les branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur. Les acquéreurs auront, malgré tout, la possibilité de modifier leurs emplacements comme il est précisé à l'article 2.3 du présent règlement, sauf pour les lots 1 à 6, 8 à 19, 23 à 26, 28 et 29 qui devront respecter impérativement l'emplacement défini au plan PA4.**

## 2.11. Espaces libres et plantations

Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier avec la création de tranchées filtrantes, gravillons drainants, gazon, potager... Ces surfaces perméables permettront de recueillir et gérer les eaux pluviales. Elles représenteront un minimum obligatoire de **55%** de la surface cessible totale du projet soit **6001 m<sup>2</sup> maximum de surfaces imperméabilisées** réparties suivant le tableau de l'article 2.12.

Sur les espaces définies comme étant des zones humides à préserver au plan de composition (PA4), il y sera interdit : les constructions, le travail du sol, les déblais et les remblais.

Les haies bocagères existantes sont à préserver en l'état. Les coupes sommitales sont interdites et les coupes latérales limitées dans le but de préserver les strates herbacées, arbustives et arborées.

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.

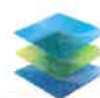
Les haies de thuyas, cupressus et lauriers palmes sont à proscrire.

Sur les lots libres, il est conseillé d'aménager l'espace situé entre l'alignement à la voie et la façade de la construction en jardin paysagé. Ainsi, les aménagements minéraux sont à éviter sur cette emprise à l'exception des stationnement privatifs 6x5m obligatoires.

Le PLUIH du pays des Achards propose une liste d'essences végétales à privilégier.

## 2.12. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 7 000 m<sup>2</sup> répartie comme suit :



Numéro de lot	Superficie (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher autorisée (m <sup>2</sup> )	Surface imperméabilisée autorisée (m <sup>2</sup> )
1	330	200	160
2	347	200	165
3	341	200	160
4	336	200	160
5	330	200	160
6	327	200	160
7	354	200	170
8	341	200	165
9	392	200	175
10	382	200	175
11	373	200	170
12	370	200	170
13	413	220	185
14	466	240	215
15	435	220	195
16	427	220	190
17	414	220	185
18	392	200	185
19	402	220	185
20	594	260	230
21	468	240	205
22	471	240	215
23	606	260	240
24	460	240	215
25	462	240	205
26	661	260	250
27	366	200	170
28	441	220	190
29	568	260	225
Ilot A	944	640	526
<b>TOTAL</b>	<b>13213</b>	<b>7000</b>	<b>6001</b>

### 3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

#### 3.1. Syndicat des acquéreurs

Les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement sont destinés à être incorporé au domaine public de la commune de BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE.

Le lotisseur s'engageant, conformément aux articles R 442.7 et R 442.8 du code de l'urbanisme, à transférer la totalité des espaces et des équipements communs du lotissement une fois les travaux achevés dans le domaine public, il n'est pas prévu la création d'une Association Syndicale des acquéreurs.

En attendant le classement dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celles-ci et des réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par la commune de BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE qui interviendra après l'obtention par le lotisseur du certificat de conformité.





### 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 l'aménageur sur les espaces communs bordant son lot.

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 lot 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 et intégré au mur de clôture. 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 ville de BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE 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 l'aménageur 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 BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

