

Département de La Vendée

Commune d'ANGLES

PA 10

**Lotissement**  
**« LES CHAIGNEAUX »**

**REGLEMENT**

Dossier n° 14361	Dressé en mars 2019
Modifié le :	

Déposé le :
Lotissement n° .....

Cadre réservé à l'administration

Approuvé le : .....



**SCP FRANCK BOURGOIN**

GÉOMÈTRE-EXPERT FONCIER  
DESS URBANISME

85400 LUCON

Tél : 02 51 56 11 74

Email / [lucon@geometres-lucon.com](mailto:lucon@geometres-lucon.com)

# REGLEMENT

## 1.1 OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privés. Il fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans le périmètre du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement, situé sur la commune de **ANGLES**, et cadastré section **AC 67 ,69** tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques du présent dossier. La superficie de la propriété lotie est de **3751 m<sup>2</sup>**.

## 1.2 CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus des droits des tiers et règles générales applicables sur le territoire de la commune, à savoir le PLU ( zone Ua)

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans le périmètre du lotissement.

Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

## 1.3 DIVISION DU TERRAIN

Le lotissement est composé de **6 lots** à usage privé, et de **2 lots** à usage public.

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la façon suivante :

⇒ voirie V	731 m <sup>2</sup>
⇒ Réserve Foncière	408 m <sup>2</sup>
⇒ lots cessibles ( 1 à 6)	2612 m <sup>2</sup>
	<b>3751 m<sup>2</sup></b>

## **MODE D'UTILISATION ET OCCUPATION DES SOLS**

### **2.1 TYPES D'OCCUPATION DES SOLS AUTORISES**

Les constructions autorisées seront à usage d'habitation et d'annexes se rapportant à cette habitation. Un seul logement par lot sera autorisé, de même il ne sera pas autorisé la création d'une seule construction sur 2 lots.

Toutefois, l'exercice d'une profession libérale pourra être autorisé avec l'accord du maire.

Les constructions annexes (garages, ateliers, buanderies, etc ...) détachées du bâtiment principal sont autorisées à la condition que leur implantation soit derrière la masse principale de construction,

### **2.2 TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS**

Il est interdit d'édifier et d'exploiter sur le lotissement des fabriques, des entrepôts classés ou non, parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que des points de distribution de carburant, stations-service et ateliers-garage.

Il est également interdit d'édifier des ateliers ou d'exploiter des industries ou commerces qui, par leur présence, leurs odeurs, leurs émanations, leurs bruits, etc ... seraient de nature à nuire aux voisins.

Sont interdites les constructions provisoires ou de caractère précaire, ainsi que des dépôts (ferrailles, bois, etc ...).

Est de même interdit sur l'ensemble du lotissement l'établissement de camping ou de village de toile.

L'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux est interdit, sauf en cas de réalisation de piscine.

Il est interdit à tout acquéreur, que son réseau personnel faisant suite à son branchement soit alimenté directement, soit indirectement par une eau différente de celle du service public.

### **2.3 ACCES ET VOIRIE**

L'accès aux lots se fera exclusivement par la voie interne du lotissement (V) tout en respectant les prescriptions définies par le document graphique, à savoir les accès obligatoires pour tout les lots.

Seuils : chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils à l'alignement de la voie à un niveau supérieur au-dessus du niveau du bord de la chaussée située en face.

### **2.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux suivants :

- 1) l'eau potable

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable, jusqu'en limite de propriété de chaque lot. Les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder. La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

## 2) l'assainissement eaux usées

Un réseau d'assainissement est prévu suivant le tracé porté au plan annexé au programme des travaux. Ce réseau, à créer, sera raccordé au collecteur existant.

Les antennes de branchement seront réalisées par le lotisseur.

Un dossier de demande de branchement sera déposé en mairie par le futur acquéreur.

## 3) l'assainissement eaux pluviales

Compte tenu de la nature du sol, les acquéreurs feront leur affaire personnelle de l'évacuation des eaux pluviales en provenance de leur construction et de leur lot. Les eaux de ruissellement de la voirie seront évacuées par un réseau à construire, aux caractéristiques drainantes (puisard, tranchées filtrantes) ayant pour exutoire une grosse noue existante. En aucune façon, les acquéreurs des lots ne pourront être raccordés sur le réseau EP réalisé par le lotisseur.

## 4) l'électricité

Des coffrets de branchement, de type S 22 ou similaires, seront installés en limite de voirie par le lotisseur. Les acquéreurs devront réaliser le raccordement du coffret au disjoncteur.

## 5) le téléphone

Un regard de raccordement sera implanté sur le domaine privé. Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications de LA ROCHE SUR YON, par les acquéreurs des lots.

## 6) l'éclairage public

Des candélabres sont prévus. Ils seront positionnés conformément au plan des travaux et alimentés directement sur le réseau communal. Le matériel sera défini par la commune.

-----

Toute modification des équipements, mis en place par le lotisseur, dans le cadre du programme des travaux (coffrets EDF et PTT, candélabres, etc ...) sollicitée par un acquéreur ne pourra être réalisée sur son terrain ou sur le terrain commun ou public qu'après accord du lotisseur, que par les entrepreneurs désignés par lui, et qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

Les nouveaux bénéficiaires participeront dès leur raccordement aux frais d'entretien des réseaux et aux taxes diverses.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des demandes réglementaires auprès des administrations concernées pour son raccordement à chaque réseau. Tous les réseaux sont réalisés en souterrain.

## **2.5 FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS**

Les lots numérotés **1 à 6** sont destinés à recevoir des constructions prévues à l'article 2.1. du présent règlement.

Le lot **V** est destiné à l'aménagement de la voirie et ses abords (espaces verts). Il pourra recevoir un équipement de type poste de transformation.

Le lot **Réserve Foncière** est destiné à l'aménagement des espaces verts, il pourra être transformé en voie permettant alors le raccordement sur la rue du moulin du Plessis en cas d'extension d'urbanisation sur la partie Ouest des Chaigneaux.

Chaque lot étant desservi par un coffret eau et un coffret électricité, si l'acquéreur de deux ou plusieurs lots souhaite garder seulement un coffret eau et un coffret électricité, les frais d'enlèvement seront à sa charge.

## **2.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ALIGNEMENTS**

Les constructions seront établies en recul par rapport aux voies circulées de 3 mètres minimum. Le recul minimum de 5 mètres est impératif devant l'entrée du garage, ceci sur une largeur minimale de 3 mètres. Pour les lots d'angles ou donnant sur plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain.

Les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de la construction principale. Des aménagements à cette règle sont possibles dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies

## **2.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le respect des zones non aedificandi figurées sur le document graphique, les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ( $L = H/2 < 3 \text{ m}$ ).

Toutefois, les constructions pourront être édifiées en limites séparatives

Les piscines non couvertes doivent respecter un recul minimum de 3m des limites séparatives ( bassin de piscine pris pour référence)

## **2.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Non règlementé

## **2.9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale n'est pas règlementée, cependant il est imposé une surface d'espaces libres à conserver en espace non imperméabilisé par unité foncière fixée à 40 %.

L'emprise au sol d'un abri de jardin ne doit pas excéder 15m<sup>2</sup>.

## **2.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les sous sols enterrés ou demi enterrés sont interdits.

***La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes..) cheminées et autres éléments***

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout et 7m au sommet de l'acrotère (toits terrasse ou partie de toit traitée en toiture terrasse)

Pour les bâtiments annexes jouxtant ou non la construction à usage d'habitation, la hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère est 5m lorsque l'annexe est à plus de 3m de la limite séparative, à 3,2m quand l'annexe est à 3m ou a moins de 3m des limites séparatives ; dans le cas d'une annexe à toit mono-pente implantée en limite séparative, la hauteur maximale du mur mitoyen ou adossé à la limite séparative sera de 3.2m .

## **2.11 CARACTERISTIQUES ET ASPECTS DES FUTURES CONSTRUCTIONS**

Les futures constructions feront référence soit à l'architecture contemporaine, soit à l'architecture traditionnelle. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Il sera fait application de l'article 5 de la zone Ua du PLU

## **2.12 STATIONNEMENT**

Les acquéreurs devront prévoir à l'intérieur de leur lot, les stationnements nécessaires à leur activité, de sorte à ne pas nuire à la circulation du lotissement. Un minimum de 2 places de stationnement sera imposé par logement.

Chaque parcelle devra comporter au minimum une aire de stationnement (aire obligatoire en supplément de l'éventuel garage couvert figurée sur le plan de composition).

## **2.13 PLANTATIONS ET ESPACES VERTS**

### ➤ Obligations de l'acquéreur d'un lot :

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 sur le domaine public.

Chaque propriétaire sera tenu de végétaliser au moins 40% de son unité foncière (terrain hors construction)

Pour des plantations nouvelles, les acquéreurs auront soin de choisir des arbres ou des arbustes correspondant au caractère du secteur. En respect de ce qui existe déjà sur le territoire communal, les principales essences choisies seront :

- **pour les arbres de haut jets :** Chênes verts, Ormes champêtres résistants à la graphiose, Charmes communs, Frênes à fleurs et communs, Erables champêtres, Saules variés, Pins, Tamaris sur tige.

- **pour les cépées et buissonnants** : Charmes, Erables champêtres, Prunelliers, Noisetiers, Saules variés, Lauriers tin, Amélanchiers, Cornouillers, Arbousier, Arroches de mer, Chalefs, Argousiers, Fusains, Tamaris, Viornes, Genêts, Escallonia, Pittospore de Chine.

Les haies monospécifiques, c'est-à-dire composées d'une seule essence sont interdites.

Il est défendu de planter des végétaux interdits dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien. Cf liste de mise à jour INRA Angers.

➤ Plantations existantes ou créées par le lotisseur :

Les plantations existantes ou créées par le lotisseur seront maintenues et protégées quelle que soit leur distance aux limites séparatives.

#### **2.14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

voir tableau joint au présent règlement.

#### **2.15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

non autorisé.

#### **2.16 SYNDICAT DES ACQUEREURS**

L'association syndicale des acquéreurs sera constituée suivant l'application de l'article R 442.7 du code de l'urbanisme dès la vente du 1 er lot. Elle aura la propriété, l'entretien et la gestion des espaces communs.

L'entretien des voies, des espaces communs et des réseaux incombera au lotisseur jusqu'à la prise en charge par l'association syndicale des propriétaires. Cette prise en charge sera effectuée obligatoirement par la dite association dès l'obtention du certificat de conformité.

Le syndicat est chargé et est responsable du bon entretien de la voirie et des espaces libres communs ainsi que de tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement et au bon état du réseau.

#### **2.17 ADHESION AUX PRESENTES**

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Aucune modification ne pourra être apportée tant au règlement qu'au plan de masse sans avoir au préalable reçu l'accord des propriétaires, tel que défini par les dispositions de l'article L 315.3 du Code de l'Urbanisme. Toute demande ainsi formulée devra, en plus, recevoir l'approbation des autorités compétentes.

## 2.18 OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toute construction, de quelque nature et de quelque importance que ce soit, ne pourra être édiflée que si le propriétaire a obtenu le permis de construire ou la déclaration de travaux exigée par les textes en vigueur.

## 2.19 TAXES

La taxe d'aménagement sera payée par les acquéreurs de lots.

## 2.20 SERVITUDES DIVERSES

Chaque acquéreur devra souffrir l'apposition dans l'intérêt général sur sa clôture de plaques ou panneaux de signalisation. Il ne peut davantage s'opposer à l'installation de candélabres, bornes ou à des aménagements d'intérêt général le long de sa clôture, ou devant sa parcelle. Il ne peut également s'opposer à toute extension, y compris raccordement de réseaux sur les voies du lotissement.

Les arbres des espaces communs ou publics, plantés à distance non réglementaire, devront rester en l'état. Les acquéreurs des lots ne pourront pas demander leur arrachage ou leur destruction.

Les acquéreurs des lots ne pourront en aucune façon se raccorder pour l'évacuation des eaux pluviales sur un quelconque réseau collectif. En outre, ils seront tenus de faire leur propre dispositif d'assainissement à l'évacuation des eaux pluviales. (Puisard, bassin d'infiltration)

Les espaces communs pourront recevoir un équipement de type transformateur, local poubelle à tri sélectif... suivant les prescriptions des services gestionnaires. Les acquéreurs de lots ne pourront s'y opposer.

Les acquéreurs de lots ainsi que le lotisseur ne peuvent s'opposer à toute utilisation des voies pour une extension de l'aménagement sur les parcelles voisines. Ils ne peuvent donc pas s'opposer aux raccordements sur les divers réseaux créés (eau, téléphone, électricité, assainissement) même après la réception des travaux.

Les acquéreurs de lots seront tenus de maintenir les plantations effectuées par le lotisseur

Les acquéreurs de lots seront tenus de maintenir les équipements réalisés par le lotisseur. Surfaces des lots

Lots	Sie des lots	Sie de plancher	Sie Esp Com
1	438	240	
2	456	240	
3	459	240	
4	387	240	
5	413	240	
6	459	240	
V			731
RF			408
TOTAL	2612	1440	1139