



Commune des MAGNILS REIGNIERS

Lotissement "les Musiciens"

Coopérative Vendéenne du Logement

REGLEMENT

MODIFICATIF

Dossier n° 16001	Dressé en Avril 2017
Modifié le : Mai 2022	

Déposé le :	
Lotissement n°

Cadre réservé à l'administration

Approuvé le :
.....



SCP SIAUDEAU BOURGOIN

GÉOMÈTRES-EXPERTS FONCIERS
DESS URBANISME

85400 LUCON

Tél : 02 51 56 11 74

Email / lucon@geometres-lucon.com

REGLEMENT

1.1 OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs. 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 des MAGNILS REIGNIERS, et cadastré **section ZR 48, 55 et 56**, tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques du présent dossier. La superficie de la propriété lotie est de **39 601 m²**.

1.2 CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus des droits des tiers et règles générales applicables sur les territoire de la commune, à savoir le Plan local d'urbanisme (zone 1AU)

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.

Le lotissement étant situé dans le périmètre d'un monument historique les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis au préalable de l'architecte des bâtiments de France

1.3 DIVISION DU TERRAIN

Le lotissement est composé de 53 lots à usage privatif et de 15 lots(V1 ,V2,V3,V4,V5 R1, EV1 à EV9), à usage public .

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

⇒ espaces communs (voirie) V1 à V5	6 507 m ²
⇒ espaces communs (espaces verts)EV1 à EV9	4 529 m ²
⇒ réserve R1	192 m ²
⇒ terrains privatifs	28 373 m ²
Total :	39 601m²

La réalisation du lotissement est prévue en 2 tranches de travaux.

tranche 1 : les lots 27 à 53

tranche 2 : les lots 1 à 27

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 logement par lot (au minimum) est imposé.

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

2.2 TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Le regroupement de deux ou plusieurs lots pour une seule habitation est interdit

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, véhicules, tous biens de consommation inutilisable)

Est interdit également l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et les élevages.

Est de même interdit sur l'ensemble du lotissement l'établissement de camping ou de village de toile ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

L'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux est interdit, sauf en cas de réalisation de piscine ainsi que l'ouverture de toutes carrières ou gravières.

Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs sont interdites

Tout acquéreur sera obligatoirement raccordé au réseau d'eau potable du service public. Aucune autre provenance d'eau ne doit le perturber.

Les eaux pluviales ne pourront alimenter directement ou indirectement ce réseau. Cependant, elles pourront être récupérées à des fins « ménagères » dans des citernes, de préférence enfouies, pour les nettoyages des toilettes à la seule condition qu'une certification de déconnexion, d'indépendance des réseaux et d'automatisation de la bascule d'eau soient apportées. Il en sera de même de l'eau provenant des nappes phréatiques : les puits.

2.3 ACCES ET VOIRIE

L'accès aux lots se fera par les voies internes du lotissement (V1 à V5) pour l'ensemble des lots, tout en respectant les prescriptions définies par le document graphique, à savoir les accès obligés ou accès interdits figurés sur le plan de composition (PA 4).

Seuils : chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils à l'alignement de la voie à un niveau supérieur de 5 cm 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

il n'est pas prévu de réseaux d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement seront conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et à l'étude de filière jointe au présent dossier.

En aucun cas les eaux usées ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3) l'assainissement eaux pluviales

L'ensemble des parcelles disposer d'un branchement individuel, les acquéreurs de lot seront tenus de s'y raccorder, cependant les acquéreurs ont néanmoins la possibilité de gérer leurs eaux pluviales dans des puisards ou tranchées drainantes à leur frais malgré la faible infiltration du sol.

Les eaux de ruissellement de la voirie seront évacuées par un réseau à construire ayant pour exutoire un dispositif de régulation 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.

Autres réseaux et aménagement public :

Pour le téléphone

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

Pour l'éclairage public

Des candélabres sont prévus. Ils seront positionnés suivant les prescriptions du SYDEV.

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.

2.5 FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS

Les lots numérotés **1 à 53** sont destinés à recevoir des constructions prévues à l'article 2.1. du présent règlement.

Les lot **V1 à V5** sont destinés à l'aménagement de la voirie et de ses équipements.

Le lot **R1** est destiné à désenclaver éventuellement la propriété voisine.

Les lots **EV1 à EV9** sont destinés à l'aménagement d'un espace vert. Le lot EV7, EV8 et EV9 pourront recevoir un dispositif de rétention des eaux pluviales.

Toute détérioration de la chaussée ou de tout élément y afférant (bordures, regards, plantations, mobiliers...) causée à l'occasion des travaux de construction sur un lot donnera lieu à une remise en état de l'espace public et des biens publics à la charge du propriétaire du lot assiette de la construction.

Il est tenu, par égard pour les autres propriétaires, de réparer tout désordre créé par ses travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, clôtures, réseaux ou autres équipements communs.

2.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ALIGNEMENTS

Les constructions seront édifiées soit à l'alignement des voies, soit en retrait minimum d'au moins 5m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques. **Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associés ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.**

Les constructions principales établies le long des voies publiques existantes ne doivent pas orienter leur façade arrière de construction en direction de ces mêmes voies publiques.

2.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait de 3m au minimum par rapport à ces limites, sauf pour les façades ou pignons comportant des ouvertures qui devront respecter une distance de 3 m.

2.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

SANS OBJET

2.9 EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est prescrite.

2.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En règle générale, la hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

Hauteur maximale:

La hauteur maximale, des constructions, mesurée:

- au faîtage ou à l'égout de toiture (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle),
- à l'acrotère (pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente, à usage commercial ou de services ouvert au public ne pouvant être couvert par une toiture traditionnelle)

est fixée comme suit :

- au faîtage : R+1 soit 9m
- égout de toiture : R+1 soit 6m.

Toutefois pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Dispositions particulières:

- Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées qu'en respectant une hauteur maximale de 3.5m à l'acrotère.
- La hauteur au faîtage des constructions principales en limite séparative ne peut excéder 7m.
- La hauteur maximale des annexes implantées à l'arrière de la construction principale et en limite séparative ne peut excéder au droit des limites 4.5m maximum au faîtage et 3m à l'égout de toiture et une hauteur absolue de 4.5m.

- Sur les parcelles à usage d'habitation, la hauteur des annexes ne doit pas excéder celle de la construction principale.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.
- aux ouvrages techniques tels que candélabres, antennes...
- aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.
- aux constructions et installations d'intérêt collectif.

2.11 CARACTERISTIQUES ET ASPECTS DES FUTURES CONSTRUCTIONS

Il sera fait application de l'art UB11 joint à la présente.

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. Il est prévu sur l'opération plusieurs stationnements en parc commun répartis le long des voies.

Chaque parcelle devra comporter au minimum une aire de stationnement (aire libre en supplément de l'éventuel garage couvert). Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

2.13 PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

Pour tout projet, il devra être prévu 20% au moins d'espace végétalisé sur une même unité foncière.

Les haies et plantations seront maintenues et entretenues, et éventuellement complétées d'essences locales.

Le feu bactérien occasionnant le dépérissement de certains végétaux, la plantation des espèces sensibles est interdite. La liste de celles-ci est continuellement mise à jour. Il conviendra à chaque acquéreur de se renseigner auprès du CAUE.

Chaque propriétaire devra entretenir son lot et procéder, en temps voulu, aux élagages des arbres et des haies. En ce qui concerne ces dernières, l'élagage devra être fait du côté donnant sur la voie publique et sur l'espace vert.

2.14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Voir répartition de la superficie de plancher (en dernière page)

2.15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

2.16 SYNDICAT DES ACQUEREURS

L'Association Syndicale des acquéreurs sera constituée dès la vente du 1^{er} lot conformément à l'article R 315.6 du Code de l'Urbanisme. Elle aura la propriété, l'entretien et la gestion des espaces communs.

Les acquéreurs pourront à tout moment se brancher sur les canalisations établies par le lotisseur après avoir formulé les demandes aux services compétents, et seront responsables de la remise en état sans délai de la voie.

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 ladite 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 des réseaux.

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 442.10** 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 édifiée que si le propriétaire a obtenu soit le permis de construire, soit la déclaration de travaux exigée par les textes en vigueur.

2.19 TAXES

La Taxe d'Aménagement sera payée individuellement 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, raccordement de réseaux et extension de voies.

Les coffrets électriques ainsi que les équipements collectifs (fausses coupures) seront intégrées dans les clôtures.

Les arbres ou arbustes 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.

TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER

Lot	Surface			Surface plancher
1	445			153.7
2	459			158.6
3	459			158.6
4	459			158.6
5	460			158.9
6	515			177.9
7	469			162
8	582			201.1
9	620			214.2
10	514			177.6
11	485			167.5
12	561			193.8
13	569			196.6
14	469			162
15	463			160
16	480			165.8
17	526			181.7
18	516			178.3
19	511			176.5
20	455			157.2
21	475			164.1
22	464			160.3
23	510			176.2
24	521			180
25	627			216.6
26	731			252.6
27	562			194.2
28	522			180.4
29	471			162.7
30	527			182.1
31	525			181.4
32	471			162.7
33	518			179
34	515			177.9
35	535			184.8
36	650			224.6
37	735			253
38	512			176.9
39	533			184.2
40	556			192.1
41	721			249.1
42	521			180
43	513			177.2
44	519			179.3

45	606			209.4
46	559			193.1
47	631			218
48	680			235
49	464			160.3
50	617			213.2
51	519			179.3
52	536			185.2
53	505			174.5
V1		1752		
V2		28		
V3		21		
V4		28		
V5		4678		
EV1		26		
EV2		58		
EV3		58		
EV4		89		
EV5		68		
EV6		167		
EV7		1715		
EV8		1402		
EV9		946		
R1		192		
	28 373	11 228		9 800
	39 601			