

Département de La Vendée



PA 10

Commune de LUCON

**ZONE D HABITATIONS
LE LUCIUS 2**

REGLEMENT DU PERMIS D AMENAGER

Dossier n° 12871	Dressé en FEVRIER 2010
Modifié le :	

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
Fax : 02 51 27 95 00

EMAIL / geomtreslucon@wanadoo.fr

REGLEMENT

ARTICLE 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 de LUCON, et cadastré section AE 277,102,103,273,271,144,145,116,3,4,107 tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques du présent dossier. La superficie de la propriété lotie est de 27627 m², après bornage contradictoire avec les voisins.

ARTICLE 2 CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus des droits des tiers et règles générales applicables sur le territoire de la commune de LUCON, à savoir :les articles 1 à 15 du **Plan d'Occupation des Sols zone 1AUB1 du PLU**. 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.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRAIN

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

- espaces voirie publique	5262 m ²
- espaces verts	2921 m ²
- terrains privatifs	<u>19441 m²</u>
	27627 m ²

Le lotissement est prévu en une tranche

ARTICLE 4 DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

4-1 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux suivants :

1) l'eau potable et bouche d'incendie

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

Une bouche d'incendie existe à proximité de l'entrée du lotissement.

2) l'assainissement eaux usées

Le lotisseur se chargera de mettre en place un réseau eaux usées en 0 200 sous chaussée ainsi que des antennes de branchement et des tabourets pour chaque lot .Ce réseau se raccordera au réseau existant dans le lotissement Le Lucius (la voirie et les réseaux ont été transférés à la commune)

Les acquéreurs devront s' y raccorder

3) l'assainissement eaux pluviales

Le lotisseur prendra en charge le réseau principal sous chaussée et tous les dispositifs nécessaires à l'évacuation des eaux de voiries qui seront traitées par des dispositifs d'infiltration Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de leurs eaux pluviales soit en les stockant soit en les infiltrant dans des puisards

Une étude loi sur l'eau a été confiée au bureau d' étude GMI .Son étude sera déposée auprès des services de la préfecture.

4) l'électricité

Des coffrets de branchement, de type S 22 ou similaires, seront installés en limite de propriété sur domaine privé, par le lotisseur. Les acquéreurs devront réaliser le raccordement du coffret au disjoncteur en souterrain. Les fausses coupures seront intégrées dans la clôture, en limite de lot.

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.L'acquéreur devra faire son raccordement en sous terrain

6) éclairage public

Des points lumineux sont prévus tels que les documents graphiques en définissent.

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 et des maîtres d'ouvrage et concessionnaires des réseaux, et ce, aux frais exclusifs de l'intéressé.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des demandes règlementaires auprès des services concernés pour la mise en service des réseaux.

4-2 FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS

Les lots numérotés 1 à 36 sont destinés à recevoir des constructions prévues au PLU.

Le lot R1 est destiné à permettre la sortie du reliquat de la zone NA 1.

Le lot V1 constitue la voirie du lotissement.

Le lot EV1 est destiné à l'aménagement d'un espace vert , engazonné et planté d'arbres . Il est également destiné à recevoir un dispositif d'assainissement EP.

Les lots EV2 à EV5 sont destinés à l'aménagement d'espaces verts engazonnés.

Le lot EV 6 est destiné à l'aménagement d'un espace vert , engazonné et planté d'arbres, afin d'atténuer l'impact visuel sur la propriété riveraine.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction sera autorisée, et ce dans ce cas, abstraction sera faite de la limite séparative entre ces lots.

Chaque lot constructible étant desservi par un branchement d'eau et un branchement d'électricité, si l'acquéreur de deux lots souhaite garder seulement un branchement d'eau et un branchement d'électricité, les frais d'enlèvement seront à sa charge. La réunion de deux lots pourra être autorisée.

4-3 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La SHON totale est fixée à 9530 m² et répartie suivant le tableau ci-joint en dernière page de ce rapport.

4-3-1 IMPLANTATION DES BATIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments devront respecter les marges de recul indiquées sur le plan de composition. Les lots 17,25, 31 à 33 auront la possibilité d'implanter leur construction (en totalité ou en partie) en limite de voirie sur la ligne d'accroche indiquée sur le plan de composition. Dans le cas où cette possibilité ne serait pas prise, le recul devra être de 5 m minimum.

4-3-2 STATIONNEMENT

Il sera de 2 ordres

- **sur une partie privative** : pour chaque lot, 2 stationnements minimum libre d'accès à partir du DP sont obligatoires dont l'un devra être aux normes handicapés (dimension minimum 5.70x5m pour les 2) à l'exception du lot 15 pour lequel 1 seul stationnement libre d'accès (aux normes handicapés) est exigé.
- **sur une partie commune** : quelques stationnements sont proposés dans la voirie

4-3-3 CLOTURES

Elles sont indiquées dans le règlement du PLU ; toutefois la hauteur a été volontairement limitée à 1.20m (au lieu de 1.50m) en facade et ce, jusqu'au droit de la construction principale.

4-3-4 BOITES A LETTRES

Elles seront obligatoirement incorporées dans le mur de clôture (sans dépasser sur le domaine public) ou dans un muret technique s'il n'y a pas de clôture.

4-4 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 ; mention de cette remise devra figurer dans l'acte de vente.

Tout acquéreur accepte, sans réclamation, la possibilité pour tout propriétaire du lotissement voisin (Le Lucius) d'utiliser les voies et se raccorder aux réseaux du lotissement.

4-5 TAXES

La taxe départementale des espaces naturels sensibles, la taxe départementale C.A.U.E. seront payées individuellement par les acquéreurs des lots.

La PRE (participation pour raccordement à l'égout) sera payée par le lotisseur.

4-6 SERVITUDES DIVERSES

Avant tout démarrage de travaux, l'acquéreur ou son constructeur, devra empierrer l'entrée de son lot jusqu'à la construction, afin de ne pas salir la voirie mise à sa disposition.

Il peut être placé sur les voies et espaces du lotissement des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits devront souffrir sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages seront à la charge des demandeurs.

Les acquéreurs accepteront toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par le lotisseur sur les espaces communs bordant leur lot. Ils en feront de même pour les arbres et haies existantes.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret électrique équipé de fausse coupure et d'une borne téléphonique. Ces coffrets seront juxtaposés au coffret de branchement électrique privé et intégrés aux murs de clôture. Les lots concernés seront définis après étude du réseau d'alimentation en électricité et téléphone et, mention de cette servitude sera faite sur les plans individuels de lot.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation, la possibilité pour une zone voisine urbanisable d'utiliser les voies de celle-ci, aussi bien pour la pose de réseaux que pour la circulation des véhicules

4-7 SYNDICAT DES ACQUEREURS

L'association syndicale des acquéreurs sera constituée suivant l'application de l'article R 442.7 du code de l'urbanisme préalablement à la vente du 1^{er} lot. Elle aura la propriété, l'entretien et la gestion des espaces communs (V1, EV1 à EV10).

L'adhésion à l'association syndicale est obligatoire pour chaque acquéreur de lot dès l'acte de vente.

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 l'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 la dite association dès l'obtention du certificat de conformité. Le transfert de propriété des espaces communs du lotissement à l'association se fera aux frais de l'association.

Le syndicat est chargé et est responsable du bon entretien de la voirie ainsi que de tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement et au bon état des réseaux, jusqu'à la rétrocession éventuelle à la commune de l'espace commun.

4-8 DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DE REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

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 L 442-10 du code de l'urbanisme).

4-9 OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration suivant la réglementation en vigueur en Mairie de LUCON tant pour la construction principale et la construction annexe que pour les clôtures.

Récapitulatif des surfaces

LOT	SURF	SURF	SURF	SHON	LOT
	Cessible	De voirie	Espace vert		
1	631			310	1
2	625			310	2
3	575			280	3
4	543			270	4
5	609			300	5
6	577			280	6
7	643			320	7
8	592			290	8
9	512			250	9
10	487			240	10
11	591			290	11
12	584			290	12
13	570			280	13
14	539			260	14
15	640			320	15
16	390			190	16
17	504			250	17
18	669			330	18
19	513			250	19
20	457			220	20
21	530			260	21
22	617			300	22
23	456			220	23
24	420			210	24
25	584			290	25
26	581			290	26
27	691			340	27
28	750			380	28
29	314			140	29
30	311			150	30
31	279			140	31
32	346			170	32
33	392			180	33
34	650			320	34
35	633			310	35
36	600			300	36
R1	39				R1
V1		5262			V1
EV1			1927		EV1
EV2			146		EV2
EV3			96		EV3
EV4			61		EV4
EV5			28		EV5
EV6			331		EV6
EV7			145		EV7
EV8			63		EV8
EV9			70		EV9
EV10			54		EV10
TOTAUX	19444	5262	2921	9530	
TOTAL	19444 -	27627			