

# DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES

\*\*\*

## COMMUNE DE MAGNE

\*\*\*

### PROJET D'AMENAGEMENT

« Lotissement du Bateau à chaînes »

#### REGLEMENT

#### TITRE I

#### DISPOSITIONS GENERALES

##### **Article 1.1 – Champ d'application**

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du projet d'aménagement ci-après désigné, tel que son périmètre en sera défini par l'arrêté de Permis d'Aménager pris par l'autorité administrative compétente et figurant sur les documents graphiques approuvés au dossier.

Le lotissement se situe sur la Commune de MAGNE, au Nord du bourg et sera raccordé par une voie nouvelle au Chemin du Bateau à Chaînes.

Le terrain d'assiette est cadastré section AD n° 148, 149, 150 et 151, pour une superficie totale de : 14 383 m<sup>2</sup>.

.../...

## **Article 1.2 – Objet du Règlement**

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles et servitudes d'intérêt général applicables au lotissement et s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, sans préjudice des prescriptions prises au titre d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol, du sous-sol et du sur-sol.

Ce règlement devra être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location de chaque lot.

## **Article 1.3 – Partie de division**

Les espaces du lotissement tels que définis au Plan de Composition d'ensemble se décomposent ainsi :

- Voirie : .....	2 238 m <sup>2</sup>
- Espaces verts : .....	1 531 m <sup>2</sup>
- Réserve incendie .....	246 m <sup>2</sup>
- Terrains privatifs : .....	10 368 m <sup>2</sup>
<b>Total : .....</b>	<b>14 383 m<sup>2</sup></b>

## **Article 1.4 – Responsabilité des acquéreurs**

Les acquéreurs sont responsables des choses dont ils ont la garde et notamment ils devront veiller à ce que les entreprises travaillant sur le chantier respectent les coffrets des compteurs d'eau, d'électricité, de gaz, les regards de téléphone, de raccordement à l'égout, d'eaux pluviales ...

En cas de dégradation, le coût de la réfection sera à la charge de l'acquéreur, à charge pour celui-ci de se retourner éventuellement contre les entreprises, sans aucun recours contre le vendeur qui a respecté l'ensemble de ses obligations et qui a transmis les biens en bon état.

## **Article 1.5 – Obligation des acquéreurs**

Les acquéreurs seront tenus de supporter sur leur parcelle les équipements collectifs (coffrets électriques dits « grilles fausse-coupure », « étoilement », « repiquage »..., coffrets d'éclairage, gaz et tout autre coffret nécessaire à la distribution des différents réseaux) en plus de leur équipements individuels.

Toute modification du positionnement des équipements collectifs et individuels (situés à proximité ou sur leur parcelle) seront à la charge des acquéreurs.

.../...

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES

Les dispositions applicables sont celles de la zone en vigueur du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MAGNE, sauf à prendre en compte les dispositions complémentaires particulières ci-après, ainsi que les prescriptions portées sur les documents graphiques.

#### SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### **Article 1** Occupations et utilisations du sol interdites :

Les sous-sols sont interdits.

##### **Article 2** Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et annexes.

Les activités libérales ou commerciales pourront y être exercées à titre accessoire.

#### SECTION 2 – Conditions de l'utilisation du sol

##### **Article 3** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

##### 3.1. – Accès

Certains accès sont imposés et indiqués au Plan de Composition.

Les accès devront impérativement respecter les aménagements prévus dans le projet.

Les portillons ne sont pas autorisés à travers les noues.

Le niveau des seuils d'accès à chaque parcelle sera de l'ordre de 5 cm au-dessus du point haut du trottoir ou de la voirie.

.../...

Remarque importante :

Le seuil des accès (véhicules et piétons) devra être en conformité avec les côtes projet.  
Consultation du Bureau d'Etudes pour détermination des altimétries des seuils, obligatoire avant toute réalisation.

Les acquéreurs devront supporter les talus des voies, en remblai ou en déblai, sur l'emprise même de leur terrain.

Les acquéreurs pourront, s'ils le jugent utile, construire à leurs frais, à la place du talus, un mur de soutènement de leur terrain ou de la voie.

**Article 4** Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics :

**4.1. – Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'eau potable.

**4.2. – Assainissement**

4.2.1 – Eaux usées

- . Le branchement au réseau d'eaux usées est obligatoire,
- . Le raccordement à l'antenne de branchement d'eaux usées en attente sur chaque lot sera effectué par l'acquéreur.

4.2.2 – Eaux pluviales

- . Les eaux pluviales en provenance des parcelles devront être recueillies individuellement et évacuées sur lesdites propriétés par des dispositifs appropriés (tranchées filtrantes, épandage souterrain).

Cependant, les lots bénéficieront d'une antenne de branchement au réseau d'eaux pluviales, pouvant accepter la surverse de ces dispositifs d'infiltration.

- . En aucun cas, les eaux pluviales ne devront être déversées au branchement eaux usées.

**4.3. – Electricité – Télécommunications et Gaz**

Les raccordements aux réseaux électrique, téléphonique et gaz, seront obligatoirement enterrés.

.../...

**Article 5** **Superficie minimale des terrains :**

La superficie de chaque lot et masse divisible est indiquée au Plan de Composition.  
Les surfaces définitives des lots et masses divisibles seront déterminées après bornage.

**Article 6** **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Le plancher des constructions ne pourra pas être enterré par rapport au terrain naturel.

**Article 7** **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Soit les constructions pourront être implantées en limite séparative, sous réserve que le côté situé en limite séparative :

- n'excède pas cinq mètres cinquante (5,5 m) de hauteur maximum à l'égout du toit,
- soit de hauteur inférieure ou égale à la construction mitoyenne si celle-ci excède 5,5 mètres.

Soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points :

- sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (4m) pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines,
- Sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m) pour les limites entre lots et masses de l'opération.

**Article 12** **Stationnement :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est demandé aux acquéreurs de prévoir le stationnement de deux véhicules minimum sur leur parcelle.

**Article 13** **Espaces libres et plantations, espaces boisés classés :**

Les plantations monospécifiques type : Lauriers Cerise, Thuyas et Troènes sont interdites.

## SECTION 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

### **Article 14** Coefficient d'occupation du sol :

La surface de plancher des constructions édifiées sur un lot ou sur une masse divisible sera celle indiquée sur le Plan de Composition.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ORDURES MENAGERES**

Pour la collecte des ordures ménagères, les acquéreurs des lots devront déposer leurs conteneurs à ordures ménagères aux endroits prévus à cet effet et définis lors de la réalisation des travaux de finition par la Communauté d'Agglomération du Niortais.

En cas de demande de différé des travaux de finition de la part du lotisseur, les conteneurs devront être déposés à l'entrée de la voie nouvelle en bordure du Chemin du Bateau à chaînes.

~ □ ~