

**27bis, rue du Mortier Vannerie
CS 52411
44124 VERTOU Cedex
Tél. 02 51 79 18 96
E-mail : accueil@ifi-ouest.fr**

CONCEPTION ET MAÎTRISE D'OEUVRE



ARCHITECTURE
27bis, rue du Mortier Vannerie
CS 52411 44124 VERTOU
Tél. 02 51 79 18 91
architectes@acdm-architecture.fr



Bureau d'Etudes Techniques VRD
www.a3gi.fr

Agence de REZE
3, place de l'Europe
44400 REZE
Tél. : 02 40 75 66 60
Fax : 02 40 84 27 84
reze@a3gi.fr

GEOMETRE



SCP LAURENT Loïc et MILET Nicolas

Géomètres-Experts fonciers D.P.L.G.
3 place de l'Europe 44400 REZE
Tél: 02.40.75.66.60 - Fax: 02.40.84.27.84
e-mail : contact@laurentetmillet.fr

Département de la Loire-Atlantique

Commune de MUZILLAC

le Guernehue

LA ROSE DES VENTS III

PERMIS D'AMENAGER

23 SEP 2021

REGLEMENT



22 DEC 2021

Dossier : 210101

23 Juillet 2021

[illegible]

PIECE

PA10

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

OBJET DU REGLEMENT

Le terrain faisant l'objet du présent règlement de lotissement est situé sur la Commune de MUZILLAC, rue Guernehue (RD n°20).

Le présent règlement fixe en sus du Plan Local d'Urbanisme en vigueur (zone Ubb), les conditions d'insertion de l'Opération dans la réglementation générale d'urbanisme.

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs et publics, Il fixe les règles et servitudes générales dans l'assiette foncière du lotissement.

Ce règlement définit des contraintes spécifiques liées à la préservation d'une qualité de vie et des liens sociaux entre les occupants. L'ambition du projet est de créer un quartier innovant et écologique, dans une démarche de développement durable.

Il décrit ainsi les règles minimums à observer pour une meilleure vie en collectivité.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition.

CHAMP D'APPLICATION

Les règles et recommandations décrites dans le présent cahier s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur pour la Commune de MUZILLAC.

Les règles précisées ci-avant s'imposeront :

- Dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots ;
- Dans les rapports de propriétaires entre eux.

Le présent règlement est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quel que titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction « in extenso », à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Le respect des règles est assuré par tout propriétaire du lotissement.

En cas de transgression et de différend, le tribunal de grande instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages intérêts.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

Les prescriptions concernant le règlement annexé au Plan Local d'Urbanisme de la Commune sont applicables au présent lotissement.

Cependant, les prescriptions ci-après apportent des précisions à certains articles, où complètent ceux-ci en raison d'éléments particuliers, propres au lotissement.

Dans le cas du présent lotissement, dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété, les règles édictées par le PLU pour l'implantation des constructions sont appliquées à chaque parcelle issues de la division et ce, au titre de l'exception prévue par l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

3 / ACCES ET VOIRIE

La desserte des lots sera assurée par des voies internes au lotissement.

Les accès devront se faire à partir des emplacements prévus sur chaque parcelle. L'emplacement de ces accès sera imposé sur les parcelles en fonction des aménagements extérieurs. Cette précision figure sur le plan de composition (PA4)

L'emplacement des aires de stationnement devra être respecté afin de préserver les espaces verts et laisser libres les places publiques dites « visiteurs ».

4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux frais de l'acquéreur, en souterrain, aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'électricité et de téléphone. Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour permettre son raccordement.

Pour tous ces réseaux, les amorces de branchement seront réalisées par le lotisseur, afin d'éviter ultérieurement toute dégradation de la chaussée et des trottoirs.

Pour réguler ses eaux pluviales, il devra gérer celles-ci par un dispositif de rétention au sein de son lot. Il pourra envisager de diriger tout d'abord les eaux pluviales vers une citerne de stockage. Puis, une fois la cuve pleine, et si la nature du sol le permet le trop plein des eaux de pluie sera évacué vers une zone d'infiltration puis vers le regard de branchement EP après saturation du réseau.

En cas d'utilisation d'eau de pluie à usage domestique, les réseaux intérieurs de distribution seront obligatoirement indépendants du réseau public de distribution pour éviter toutes pollutions.

En cas de réalisation des constructions à un niveau inférieur aux branchements réalisés ne permettant pas une évacuation gravitaire des eaux vers le branchement prévu, l'acquéreur fera son affaire des moyens à mettre en œuvre pour permettre leur relèvement (pompes...) ou leur infiltration.

Les acquéreurs sont responsables des dégradations causées aux espaces communs, lors de l'édification de leurs constructions

Les constructions seront raccordées au réseau électrique et téléphone par des câbles enterrés.

L'acquéreur ne pourra s'opposer à la pose d'un élément technique (coffret, ...) en limite de sa parcelle.

5 / CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les formes des terrains sont celles indiquées au plan de composition (PA4), les surfaces portées ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

L'implantation des constructions est reportée sur le Plan de Composition (PA4). Les constructions doivent dès lors respecter le recul minimum défini par ce plan

Le plan de composition indique notamment les zones constructibles dans laquelle toute construction nouvelle doit s'implanter, signalée par les légendes "**Zone d'implantation des constructions**",

Un recul minimum de **5.00m** est exigé devant les 2 aires de stationnement imposées sur le lot, le reste de la construction pouvant s'implanter jusqu'à **3.00m** de la limite.

L'implantation, la volumétrie et l'épannelage des constructions doivent être pensés pour assurer le meilleur ensoleillement des pièces de vie, du jardin et préserver l'intimité.

7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour chaque lot, le « **Plan de Composition** » indique une bande d'implantation des volumes principaux et volumétrie à étage.

Pour les lots 1,2,3,4,5,6 une marge de recul obligatoire de 3m est imposée contre les limites séparatives sud ou ouest pour garantir un ensoleillement minimal des rez-de-chaussée des constructions.

Le « **Plan de Composition** » indique si les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou non. En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 3 mètres.

Lorsque sur le Plan de Composition figure une indication de "**Zone non constructible sauf annexes et clôtures**", seules les constructions des clôtures, des annexes ou piscines pourront être édifiées dans la zone

8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

9 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Calcul du Coefficient d'Emprise au Sol :

Données :

Surface totale du terrain : **3246 m²**

Surface totale des lots : **2242 m²**

Surface construite sur les espaces communs : 0 m² (0.0%)

Nombre total de logements : 6

Le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement :

Zone Ubb / CES Maxi : 50%

La Surface maximale autorisée pour l'emprise au sol de cette opération est de :
 $3246 \times 0.50 \Rightarrow 1623 \text{ m}^2$

Le Coefficient d'Emprise au Sol de cette opération disponible pour chaque lot est donc de :

$1623 / 2242 = 0.724$ soit

72,4% par lot

10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

11 / ASPECT EXTERIEUR**Implantation et volume des constructions**

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment des constructions voisines qui y sont implantées.

Les dispositifs et équipement liés aux énergies renouvelables et ceux permettant la préservation de l'environnement (récupérateur des eaux pluviales notamment) devront être intégrés à l'architecture ou au projet paysager. Un dispositif enterré est fortement conseillé.

Aspect des constructions :

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

La dominante architecturale devra rester autant que possible parallèle ou perpendiculaire aux limites de lots.

Les maisons à ossature bois sont autorisées

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Les pignons de constructions donnant sur des rues devront être traités comme des façades avec percement.

Locaux de services - Implantation et aspect :

Des annexes ou piscines pourront être édifiées suivant les modalités en vigueur sur la commune et le plan de composition (PA4)

Clôtures / Haies :

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Plantations :

Les arbres/plantations existants et préservés ou plantés par l'aménageur seront **conservés et protégés. Ils ne pourront être supprimés que pour des raisons techniques ou de sécurité avérées et sous réserve d'accord de la commune.**

12 / STATIONNEMENT

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

Afin d'éviter le plus possible le stationnement précaire des usagers sur la voirie Il sera exigé deux emplacements véhicule de dimension totale 5.00x5.00m minimum à l'intérieur des lots.

L'accès à ces places de stationnement devra impérativement rester ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature seront interdits dans cet espace).

En cas de construction destinée à l'exercice d'une profession libérale, le stationnement nécessaire à l'activité devra être réalisé sur la parcelle

D'une manière générale, les acquéreurs des lots devront tenir compte, lors de l'élaboration de leur projet de construction, des contraintes liées à la présence des ouvrages d'équipements collectifs et individuels (coffrets de comptage électricité, alimentation en eau potable, téléphone, candélabre d'éclairage public, bornes télécom, poteau incendie) qui pourraient exister en façade de leur lot. Aucun équipement collectif énuméré ci-dessus ne pourra être déplacé.

Cet emplacement devra être indiqué sur le plan masse joint à la demande de permis de construire.

13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au minima, les plantations existantes supprimées seront remplacées par équivalence sur l'emprise des parcelles en accord avec les services de la Ville de MUZILLAC.

Pour l'enjeu végétal de l'ensemble du lotissement, l'aménageur a décidé de faire sienne la remise en état des sujets de qualité situés en périphérie du site en procédant à des replantations de nouveaux sujets pour assurer le patrimoine végétal d'après-demain.

L'emplacement de ces plantations sera érigé lors du dossier de permis de construire des lots concernés. Les haies seront composées d'essences variées avec des hauteurs différentes.

Les haies, les massifs arbustifs et les arbres restants, existants, seront protégés par l'aménageur et/ou le constructeur lors des travaux de construction et recevront un entretien particulier par le biais d'un paysagiste professionnel.

Ensuite, l'acquéreur des lots concernés aura l'obligation de préserver et d'entretenir au fil des années de vie chaque sujet (arbres et haies arbustives) sur l'emprise de sa parcelle par le biais d'un paysagiste professionnel.

Cette mention sera explicitement indiquée dans l'acte notarié de cession des parcelles concernées.

14 / POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Conformément à l'article R442-10 du code de l'urbanisme, la surface de plancher (1320 m² au total) est répartie ci-après par le lotisseur

Lot	Désignation	Nbr de logements maxi	Surf de plancher Maxi
1	Logement abordable	1	220 m ²
2	Logement abordable	1	220 m ²
3	Logement abordable	1	220 m ²
4	Logement abordable	1	220 m ²
5	Logement abordable	1	220 m ²
6	Logement abordable	1	220 m ²
		6	1320 m ²

15 / PARTIES COMMUNES

Les équipements et parties communes de l'opération (voirie, espaces libres, réseaux, etc..) seront cédés gratuitement à l'Association Syndicale Libre.

L'Association Syndicale Libre sera chargée de la gestion de ces espaces et équipements et de leur entretien.

16 / MESURAGE, BORNAGE ET IMPLANTATION MAISON

Préalablement à leur vente, les lots devront être bornés par le Géomètre Expert auteur du projet. Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le dit géomètre et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les dimensions exactes, la contenance cadastrale et celle arpentée, les nouvelles désignations cadastrales et les conditions d'implantation des constructions ainsi que les servitudes éventuelles.

Au moment de l'acquisition de leur lot, les acquéreurs recevront une copie de ce plan et devront, avant la vente, vérifier leurs limites et l'existence des bornes. Passé ce délai, toute réimplantation de limite leur sera facturée.

Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des maisons, l'acquéreur devra obligatoirement la faire effectuer par le Géomètre de l'opération, à savoir le Cabinet LAURENT & MILET Géomètre à Rezé. L'implantation comprendra la mise en place de 4 points définissant un rectangle dans lequel s'inscrira la construction. A l'occasion de cette mission, le Géomètre vérifiera le bornage du lot, et remettra en place les bornes manquantes.

A partir de ce moment, l'acquéreur et son constructeur seront seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place.

Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire, et le jour de la vente la somme de 552,00 € TTC qui sera versée au Géomètre sur présentation de sa facture après intervention.

