

Dossier : 190351

Commune de MAUZÉ SUR LE MIGNON

Maître d'ouvrage :

Lotisseurs de l'Ouest

Lotissement

"LES HAUTS DU MOULIN"

PA 10 REGLEMENT

Décembre 2019

CONCEPTEUR
MAÎTRE D'OEUVRE
GEOMETRES - EXPERTS

Ph. PACAUD Ingénieur ESGT

SIT&A CONSEIL

140 Avenue de Paris
79 000 NIORT
Tél : 05 49 33 09 49
email : niort@siteaconseil.fr



Commune de MAUZE SUR LE MIGNON (79) Lotissement "Les Hauts du Moulin"

PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PREAMBULE

Le présent règlement est opposable non seulement aux acquéreurs mais aussi à leurs héritiers et ayant-droits ainsi qu'à leurs cessionnaires, à quelque titre que ce soit.

Il devra être reproduit dans tous les actes translatifs.

Division de terrain : le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition (PA4).

ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS

1. Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article AU1, sous réserve :

- qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, telle qu'un lotissement, un groupement d'habitations, ou une zone d'aménagement concerté ;
- qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.
- qu'elles prévoient un minimum de 20% de logement social aidé par l'État.
- qu'elles soient intégrées dans l'environnement paysager et urbain, les constructions d'habitats à destination de soins, de santé et de services à la personne.

2. Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.



ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

L'accès des véhicules depuis la voie publique sur chaque parcelle est prévu dans les emprises figurant sur le plan de composition (PA4).

- Ilots A et B ; lots 1 à 54, 59, 63 et 65 à 68 : La position de ces accès est obligatoire.
- Lots 55 à 58 et 60 à 62 : la position de l'accès pourra être adaptée en fonction de la position des constructions réalisées dans la mesure où elle respecte les points énoncés ci-après.
 - La position de l'accès à chaque lot devra être précisée sur chaque demande de permis de construire.
 - Les accès sur les branchements sont interdits.
 - Les accès au droit des candélabres sont interdits.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

L'Acquéreur assurera dans son lot la collecte des eaux pluviales **pour un événement de fréquence trentennale** en provenance des surfaces imperméabilisées par un système d'absorption construit en fonction de la nature du sous-sol. INTERDICTION D'Y ENVOYER LES EAUX USEES.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

Principe : Chaque acquéreur de lot devra installer sur sa parcelle un dispositif type tranchée drainante qui retiendra les eaux de pluie sur son terrain. Cette tranchée drainante de section 70 x 70 cm sera constituée d'une enveloppe en feutre géotextile à l'intérieur de laquelle sera mis en place un drain d'épandage PVC à fente de 80 mm de diamètre, enrobé de matériaux dioritiques 20/40. Cette constitution drainante pourra être réalisée sous une couverture de terre végétale de 30cm. Elle aura une longueur qui sera fonction de la surface imperméabilisée sur la parcelle.

La surface imperméabilisée à prendre en compte est le cumul des surfaces de toitures (sauf toitures végétalisées), terrasses, accès garages, aires de manœuvre ou de stationnement et des allées.

Surface imperméabilisée Sur la parcelle	100 m ²	200 m ²	300 m ²
Longueur tranchée drainante Section 70 x 70 cm	25 ml	50 ml	75 ml

Si les drains sont posés en parallèle, il est obligatoire de respecter une inter-distance de 1m entre chaque drain.

La mise en place de réservoirs afin de stocker les eaux pluviales pour arroser les espaces verts ou le jardin est vivement conseillée.

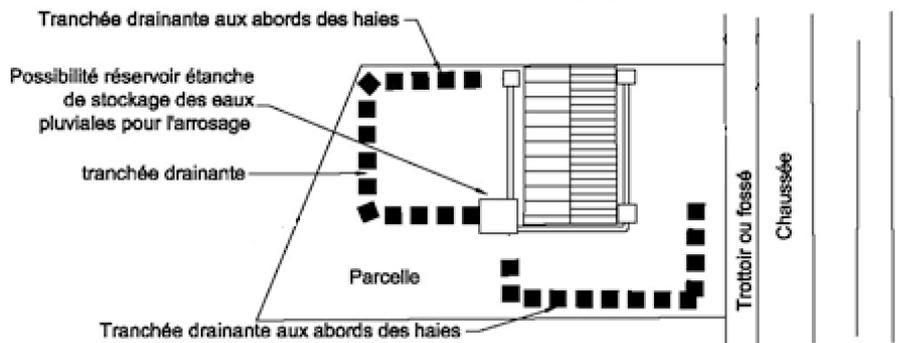
Dans l'hypothèse où le propriétaire souhaiterait réaliser une extension de bâtiment ou simplement d'une surface imperméabilisée, il devra s'assurer que le dimensionnement des ouvrages de rétention réalisés est suffisant pour gérer ces nouveaux aménagements. Si ces ouvrages sont insuffisants, il devra en mettre en place des nouveaux.

Remarque : Une surverse sur le domaine public sera admise à condition que cela n'aggrave pas les écoulements naturels « du fait de l'homme ». Le réseau mis en place sur le domaine public n'est pas un collecteur pluvial TRADITIONNEL. Il n'est pas destiné à recevoir un écoulement rapide en provenance des parcelles mais seulement le trop-plein du drainage périphérique de chaque maison lorsque celui-ci, après une forte pluie ou en période très pluvieuse se sera mis en charge.

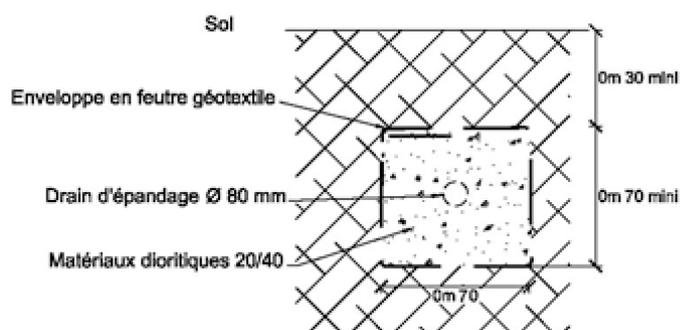
La section des tranchées drainantes du domaine public a été dimensionnée pour vider lentement le fond des fossés et bassins de rétention afin d'éviter que l'eau n'y stagne trop longtemps.

Il est interdit de modifier le profil des bassins et des noues mises en place sur le domaine public.

Vue de dessus



Vue en coupe de la tranchée drainante





L'acquéreur d'un lot situé en contrebas par rapport à la voirie devra prendre toutes dispositions à l'intérieur de son lot pour que les eaux pluviales de ruissellement ne pénètrent pas dans sa construction (construire ses clôtures et le seuil des portails et portillons avec une légère surélévation).

Chaque acquéreur devra veiller à construire le seuil de son portail d'entrée 5cm au-dessus du niveau fini du trottoir. Les altitudes du plancher de chaque construction, du terrain naturel, et de la voirie située face à la parcelle devront figurer sur le plan de masse du dossier de demande de permis de construire.

L'implantation des dispositifs d'absorption à l'intérieur de chaque lot devra être étudiée de telle sorte que les eaux de ruissellement ne viennent pas inonder l'habitation et ne débordent pas sur les terrains riverains. Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (Code civil - art 640 et 641)

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégées contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

Noues et tranchées drainantes :

Il est interdit de remblayer ou obstruer les tranchées drainantes et noues existantes, à conserver ou créées par le lotisseur. Les propriétaires des lots attenants à ces ouvrages ne sont pas autorisés y évacuer le **trop-plein** de leurs eaux pluviales de ruissellement.

Electricité:

Les branchements particuliers doivent être souterrains.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions principales devra être conforme aux indications du plan de composition (PA4).

Les annexes sont interdites dans une bande de 10 mètres par rapport aux emprises publiques. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

Les ouvrages de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Implantation par rapport à la Route de Saint-Hilaire :

L'implantation des constructions devra respecter la zone non aedificandi et observer un recul de 3 mètres minimum.

Implantation par rapport à la voie d'accès à la gare de marchandises :

L'implantation des constructions devra respecter la zone non aedificandi et observer un recul de 5 mètres minimum.

Implantation par rapport au chemin piéton au Nord-Ouest du lotissement

Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement du chemin piéton, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement du chemin piéton.

L'implantation des piscines est libre



Implantation par rapport au chemin de la Laiterie

La totalité ou une partie des constructions principales doit :

- Soit être implantée à l'alignement
- Soit respecter bande d'implantation située entre 1 mètre et 5 mètres par rapport à l'alignement (au minimum 2/3 de la façade).

L'implantation des piscines est libre.

Implantation par rapport aux voies de desserte internes du lotissement :

Cas général :

La totalité ou une partie des constructions principales doit respecter une bande d'implantation de 5 mètres par rapport à l'alignement (au minimum 2/3 de la façade).

L'implantation des piscines est libre

Cas particuliers :

Ilot A : Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement de l'emprise publique, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement de l'emprise publique.

Ilot B, lots 1, 4, 5, 10, 11, 16 et 17 : L'implantation des constructions principales devra respecter la zone non aedificandi et observer un recul de 3 mètres minimum par rapport à la voie de desserte située au Sud.

L'implantation des piscines est libre

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales, peuvent être implantés en limite séparative, et/ou en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

Les annexes peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

L'implantation des piscines est libre

Les ouvrages de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

Principe :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 11 mètres.



Exception :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Aspect extérieur des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre, affleurants et sans surépaisseur.
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.
- Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.
- La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.
Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

11.2 Aménagement des abords des constructions

Clôtures :

- Les clôtures seront conformes au plan annexé au présent règlement.
- Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur ton pierre, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- Les mur en parpaings seront obligatoirement enduits.
- Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.
- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture.

Éléments divers :

Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

Réseaux téléphoniques

Les branchements particuliers doivent être souterrains.

Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les groupements d'habitations.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 2 places de stationnement pour 120m² de surface de plancher., sauf pour les constructions destinées à accueillir de logements sociaux pour lesquelles une seule place de stationnement est exigée par logement.

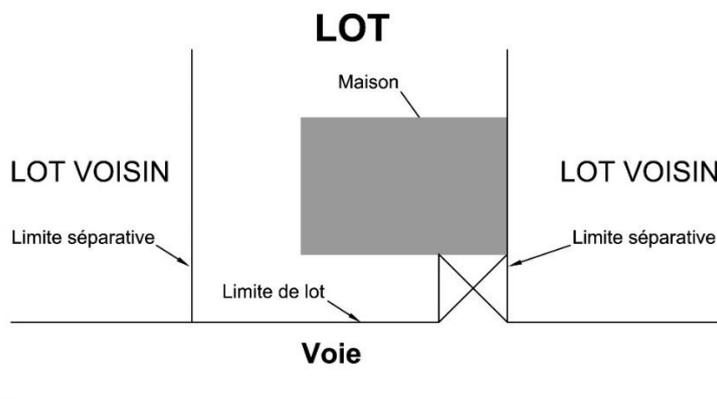
Sur chaque lot (hors logements sociaux), chaque acquéreur aura l'obligation de réaliser une aire privative de stationnement de dimensions 6mX5m minimum, selon les schémas de principe ci-joints.

- Son positionnement est fixe pour les Ilots A et B ; lots 1 à 54, 59, 63 et 65 à 68
- Lots 55 à 58 et 60 à 62 : son positionnement est libre sur la façade du lot dans la mesure où il n'est pas implanté au droit d'un candélabre ou de coffrets.

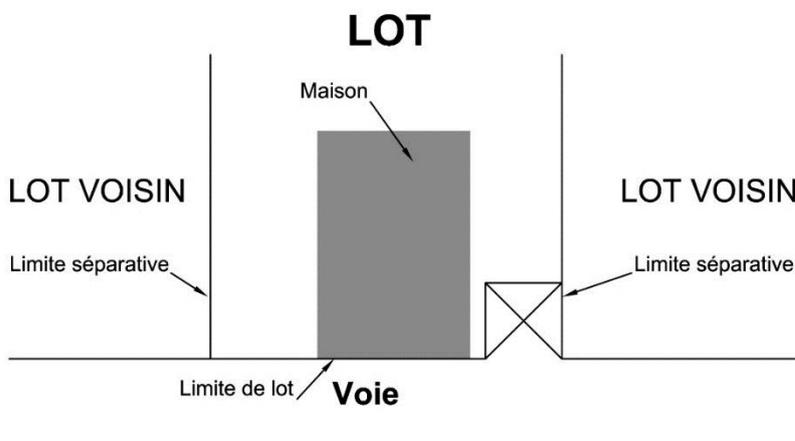
SCHEMA DE PRINCIPE DES EMBLEMES de dimension 6X5 :

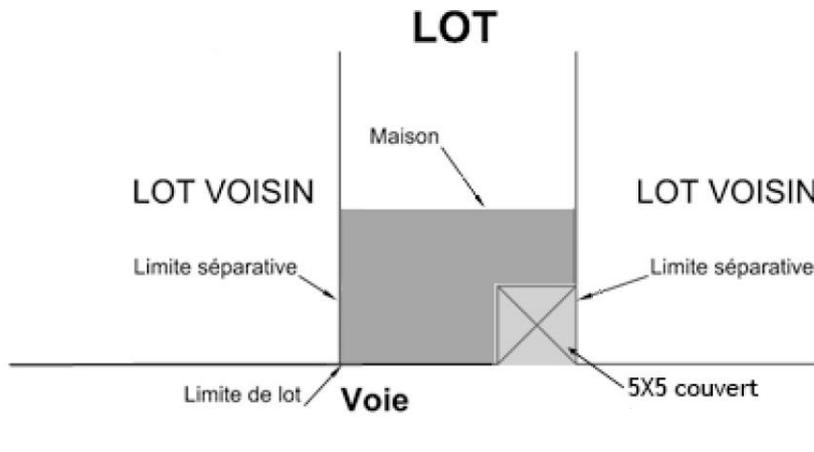
Ce principe sera adapté en fonction de chacun des projets, de la distance d'implantation par rapport à la Rue etc...

Solution maison accolée à l'espace de stationnement (côté rue) :



Solution maison à l'alignement sur rue :





Pour les constructions destinées à l'artisanat, aux bureaux, ou aux commerces, il est exigé 2 places de stationnement pour 100m² de Surface de plancher.

Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées pour les cycles.

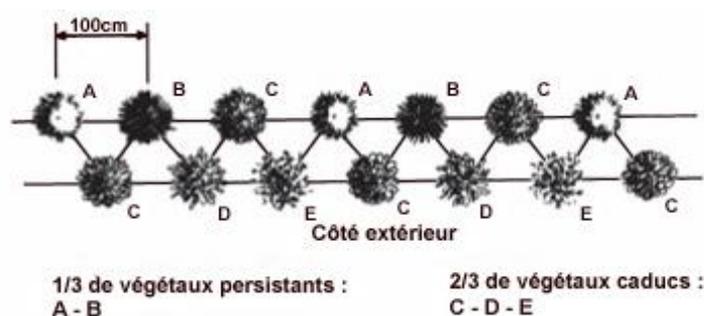
ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

- Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- Les espaces libres c'est à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules doivent être traités en espaces paysagés.
- Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés.

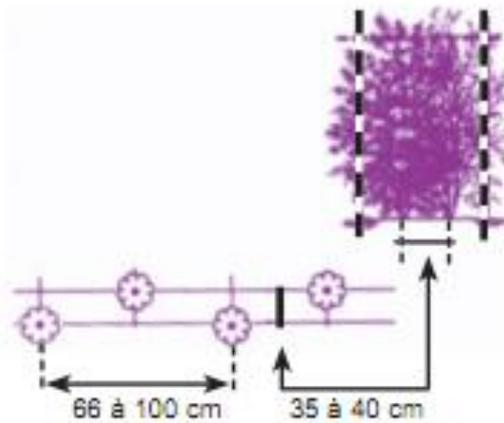
Les clôtures (haies + grillage à mouton) mises en place par le lotisseur dans les lots situés le long de la Route de Saint-Hilaire et de la voie d'accès à la gare de marchandises devront être conservées et entretenues par les acquéreurs des lots concernés.

Disposition de principe des arbustes pour une haie (recommandation)



Haies taillées et petits brise-vent :

- planter sur une seule bande de paillage
- les deux lignes ne seront donc espacées que de 25 à 40 cm
- les espèces entremêleront rapidement leurs branches



COMMENT CONDUIRE UNE HAIE TAILLÉE ?

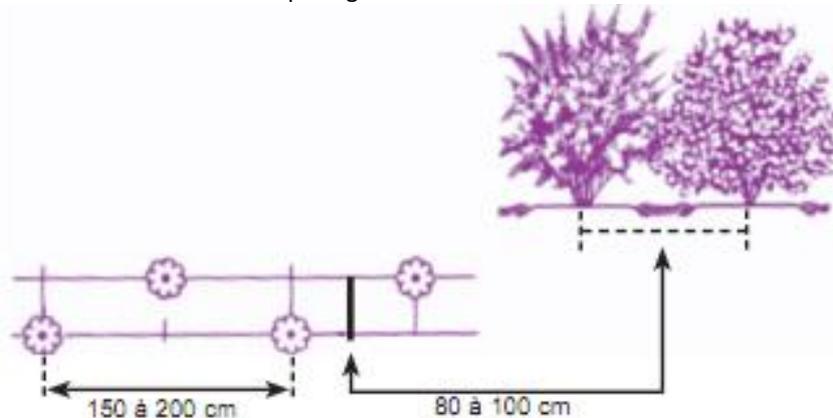
Deux principes :
1 - Taille sévère pour bien étoffer la base.
2 - Ne monter la haie que de 20 à 30 cm par an en 2 tailles

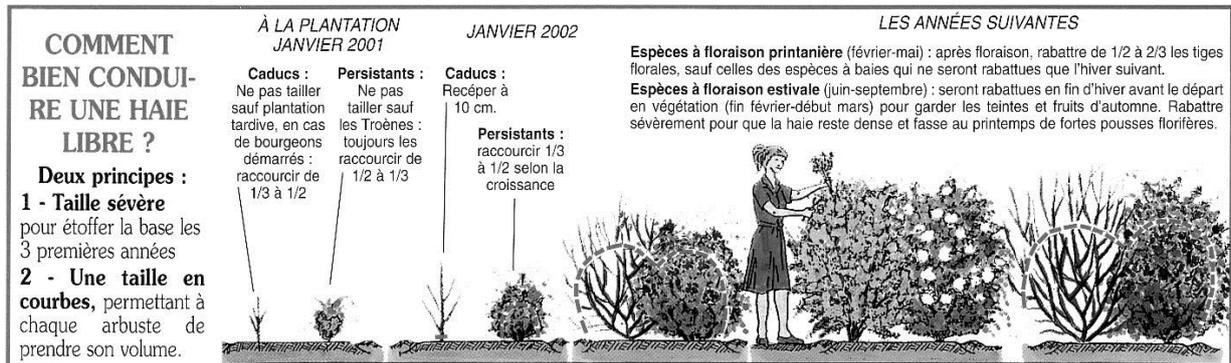
À LA PLANTATION JANVIER 2001	JANVIER 2002	JANVIER-JUIN 2003	JANVIER-JUIN 2004	JANVIER-JUIN 2005	JUIN 2006
<p>Caducs : Ne pas tailler sauf plantation tardive, en cas de bourgeons démarrés : raccourcir de 1/3 à 1/2</p> <p>Persistants : Ne pas tailler sauf Troènes : toujours les raccourcir de 1/2 à 1/3</p>	<p>Persistants : raccourcir 1/3 à 1/2 selon la croissance</p> <p>Caducs : Recéper à 10 cm.</p>	<p>Commencer à tailler «au carré» les 3 faces, en montant de 10 à 15 cm à chaque coupe</p>	<p>Continuer à monter la haie de 5 à 10 cm deux fois par an : Taille d'hiver d'octobre à février. Taille d'été en juin. Ne pas tailler de mars à mai pour ne pas déranger les nids.</p>	<p>Continuer de la même manière jusqu'à 1,5 à 2 m</p>	

Source : le guide de plantations des arbres et des haies "Deux-Sèvres ENVIRONNEMENT " publié par le Conseil Général des Deux-Sèvres

Haies libres :

- pour les haies libres fleuries, il est souhaitable d'espacer davantage pour que chaque arbuste à fleurs puisse prendre sa place sans être gêné par ses voisins
- planter de préférence sur deux bandes de paillage avec 80 à 100 cm d'écart entre chacune des deux lignes.





Source : le guide de plantations des arbres et des haies "Deux-Sèvres ENVIRONNEMENT " publié par le Conseil Général des Deux-Sèvres

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

Le lotisseur fixe la Surface de Plancher applicable à chaque lot suivant le tableau de répartition ci-après :

SURFACE DE PLANCHER AFFECTEE A CHAQUE LOT

Lot	Surface en m ²	Surface de Plancher en m ²
1	560	150
2	601	150
3	701	150
4	528	140
5	404	125
6	408	125
7	433	125
8	438	125
9	375	125
10	374	125
11	378	125
12	411	125
13	489	140
14	525	140
15	417	125
16	417	125
17	424	125
18	425	125
19	430	125
20	451	130
21	489	140
22	464	130
23	413	125
24	413	125
25	490	140



Lot	Surface en m ²	Surface de Plancher en m ²
26	413	125
27	559	150
28	413	130
29	494	140
30	564	150
31	396	125
32	442	130
33	446	130
34	453	130
35	440	125
36	515	140
37	430	125
38	427	125
39	430	125
40	453	125
41	434	125
42	435	125
43	466	130
44	390	125
45	390	125
46	444	130
47	446	130
48	364	125
49	364	125
50	364	125
51	364	125
52	352	125
53	316	120
54	437	125
55	444	130
56	390	125
57	389	125
58	389	125
59	539	140
60	309	120
61	378	125
62	451	130
63	496	140
64	473	130
65	251	110
66	254	110



Lot	Surface en m ²	Surface de Plancher en m ²
67	260	110
68	302	120
Ilot A	2500	980
Ilot B	747	240
Total	32471	9980

Le lotisseur