

DEPARTEMENT DES DEUX SEVRES

COMMUNE DE SAINT MAXIRE

Rue de Coursay

Lotissement privé
« *aux Champs Prouteau* »

Par la société PRESQU'ILE Aménagement Foncier

REGLEMENT – PA10

Pierre CHICOT architecte d.p.l.g
26, rue du Moulin
44640 LE PELLERIN
☎ 02.72.00.94.28 ou 07.87.38.31.37
✉ pierre.chicot@orange.fr

SELARL Damien VÉRONNEAU

Géomètre-Expert

Successesseur de Christian MILLET

19 boulevard du Chaill

85200 FONTENAY LE COMTE

T 02 51 69 05 08

M contact@geometre-fontenay.com

ARTICLE 1.1 – OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs, il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement privé « aux Champs Prouteau », situé sur la Commune de SAINT MAXIRE, Rue de Coursay et cadastré section AA n°34 pour une superficie de 16 421m² (superficie cadastrale), tel que le périmètre en est défini sur les plans joints au dossier.

ARTICLE 1.2 – CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de SAINT MAXIRE à savoir le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), en zone 1AU.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Ce règlement devra être communiqué à chaque acquéreur de lot.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation de l'autorité administrative.

ARTICLE 1.3 – DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de masse se décomposent de la manière suivante :

- Terrains privatifs (lots 1 à 22)	10 191m ²
- Ilot	955 m ²
- Espaces verts (EV1 à EV12)	1 929 m ²
- Voirie (lot V)	2 886 m ²
- lot RF	460 m ²

- Superficie totale du lotissement (avant bornage)	16 421 m²

NOTA : Les surfaces indiquées sont données à titre indicatif et ne seront définitives après le bornage des lots par le Géomètre.

ARTICLE 2.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ▶ Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 1AU 2 ci-dessous
- ▶ Les lotissements à usage d'activités
- ▶ Les bâtiments et installations destinés aux activités agricoles
- ▶ Les terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes
- ▶ Les habitations légères de loisirs
- ▶ Les exhaussements du sol et affouillements du sol, en dehors de ceux nécessaires à la réalisation d'équipements, d'ouvrages techniques, de bassins de recueil des eaux pluviales
- ▶ Les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles

ARTICLE 2.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

► Les lotissements et groupes d'habitations à usage d'habitat sous réserve de :

- ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

- rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes ou prévues, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

- respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives aux établissements classés, à l'hygiène publique et à l'assainissement en particulier

- dans les opérations d'aménagement (ZAC, lotissement), s'intégrer dans un projet architectural et paysager

- ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone.

► Les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services de proximité ou d'artisanat.

► Les équipements collectifs d'intérêt général

► L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes

► La construction de bâtiments annexes (garage, abri de jardin...) à une construction existante

► Les installations classées à conditions qu'elles correspondent à des biens nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier

► La pose de capteurs solaires sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux de terrassement et de gros œuvre auront lieu entre le 15 septembre et le 31 mars.

ARTICLE 2.3 - ACCES ET VOIRIE

Une voie nouvelle sera créée dans l'emprise du projet et permettra la desserte de l'ensemble des lots excepté l'ilot qui aura un accès Rue de Coursay. Cette voie nouvelle sera en double sens et se terminera par une placette de retournement.

L'ensemble de la voirie est porté sur les documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura les emprises fixées à ces documents.

Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils, à l'alignement de la voie publique, à un niveau supérieur de la mention « sol fini » de son coffret électrique mise en place.

Les accès aux lots devront respecter les obligations figurant au plan de composition (PA4).

ARTICLE 2.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Le lotisseur prendra en charge la réalisation du réseau d'eau potable et des branchements (le branchement s'entend jusque et y compris le regard sur le terrain public destiné à abriter le compteur) pour chaque lot. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder, la pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

Tous branchements supplémentaires, non prévus, sera à la charge du demandeur.

Eaux usées

Le lotisseur prendra en charge la réalisation d'un réseau des Eaux Usées et des branchements pour chaque lot. Les acquéreurs de lots auront l'obligation de s'y raccorder. Tous branchements supplémentaires, non prévus, sera à la charge du demandeur.

Eaux pluviales

Le lotisseur prendra en charge la création de noues, d'un puisard et d'un réseau souterrain pour la gestion des Eaux Pluviales de la voirie.

Toutes les eaux pluviales des lots seront recueillies individuellement et évacuées sur chaque lot par des dispositifs appropriés (tranchées filtrantes, épandage souterrain).

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

De même dans le cas des constructions implantées à l'alignement des limites, les acquéreurs ne pourront en aucun cas déverser leurs eaux de toiture sur les terrains voisins, ni sur l'espace public. Les toitures dont la pente est orientée vers une limite séparative devront ainsi prévoir une gouttière à l'aplomb de cette limite.

Électricité

Des coffrets de branchement normalisés seront installés sur le domaine privé en limite de voirie aux frais du lotisseur.

Il incombe aux acquéreurs des lots de faire poser le compteur par GEREDIS, et de réaliser le réseau intérieur au-delà du coffret à partir du compteur.

Tous branchements supplémentaires, non prévus, sera à la charge du demandeur.

Téléphone et fibre

Le lotisseur prendra en charge la réalisation du réseau souterrain de fourreaux en PVC.

Un regard de branchement sera posé sur chaque parcelle à proximité du coffret électrique.

Une demande d'installation de ligne devra être sollicitée par les acquéreurs de lots.

Tous branchements supplémentaires, non prévus, sera à la charge du demandeur.

Protection incendie

L'étude de protection incendie sera réalisée par le service de sécurité départemental.

Ordures ménagères

La configuration de la voie permettra aisément et sans nuisance, le ramassage des Ordures Ménagères et Emballage au droit de chaque lot.

Tous les acquéreurs devront tous placer leurs conteneurs sur ces emplacements, uniquement les veilles de ramassage. Après quoi ils devront retirer ces derniers. En dehors de ces jours de collecte, les conteneurs seront conservés sur le domaine privé.

Modification des équipements

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux, et sollicitées par les acquéreurs ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le domaine public :

- qu'après accord du lotisseur ;
- qu'après accord des concessionnaires des réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

ARTICLE 2.5 – FORME ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

La forme des différents lots composant le lotissement projeté devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

Les superficies mentionnées sur le plan de composition (PA4) n'ont qu'une valeur indicative, la surface réellement vendue sera celle indiquée sur le document d'arpentage cadastral établi après bornage des lots.

Les lots numérotés 1 à 22 et l'ilot sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement.

La division d'un lot est interdite excepté l'ilot qui pourra être subdivisé.

La réunion de deux lots contigus est autorisée.

Le lot V est destiné à l'aménagement de la voirie.

Le lot RF (Réserve Foncière) laisse l'opportunité de créer une voie nouvelle pour un futur projet d'aménagement sur le terrain riverain.

Les lots EV1 à EV12 sont destinés à l'aménagement des espaces verts et la mise en place de noues d'infiltration.

ARTICLE 2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement (excepté à l'emplacement des haies) ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit :

- en limite séparative

La souplesse permise par cette option ne peut pas être invoquée par le pétitionnaire pour enfreindre les règles du Code Civil (vue sur fond voisin, privation de l'ensoleillement...voir annexe documentaire)

- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché respecte un minimum de 3 mètres.

- nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, les décrochements de façades sont autorisés sous réserve que leur profondeur n'excède pas leur largeur

La façade à considérer est celle qui est vue de la limite séparative en cause ; la largeur est mesurée perpendiculairement et la profondeur mesurée parallèlement par rapport à cette limite

- Une implantation sur limite parcellaire latérale biaisée pourra être admise si l'angle formé par la façade et la dite limite est supérieur ou égale à 60°.

Les constructions devront respecter la Zone Non Constructible de 2.50m de largeur figurant sur le plan de composition PA4, afin de permettre l'implantation d'une haie par le lotisseur (en accord avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) imposées sur la Commune).

ARTICLE 2.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

ARTICLE 2.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

- La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 7m (rdc + 1 étage). Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques de droit public.

ARTICLE 2.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

BATIMENTS

- ▶ Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- ▶ 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 autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- ▶ Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.
- ▶ Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.
- ▶ 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.

ABORDS

Clôtures

- ▶ Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- ▶ Lorsqu'une clôture est édiflée à l'alignement des voies et emprises publiques, cette clôture doit être constituée-**d'une haie d'essences locales et variées, doublée ou non d'un grillage** (type érable champêtre, frêne commun, cerisier, tilleul cordata, noisetier, charme, troène du Japon, viorne tin, cerisier Sainte Lucie, sureau, viorne obier, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, troène commun, fusain d'Europe, fusain japonais), **plantée par les acquéreurs de lot à leur charge. La hauteur de la haie doublée ou non d'un grillage n'excèdera pas 1,80m.**
- ▶ En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :
 - d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 mètres,
 - ou de haies vives.
- ▶ En limites séparatives avec l'espace agricole, **la clôture sera constituée d'une haie vive d'essences locales et variées, installée à la charge du lotisseur. L'entretien de ces haies sera à la charge des acquéreurs de lot** (voir § « entretien des haies » ci-après). **L'épaisseur de la haie ne pourra pas être inférieure à 2.00m. Cette haie pourra être doublée** d'un grillage.
- ▶ Entretien des haies s'effectue de telle sorte à permettre la floraison et la fructification de l'ensemble des espèces arbustives et est réalisé s'il est nécessaire, entre le 1^{er} septembre et le 1^{er} mars. La taille sommitale de la haie et des arbres est interdite, sauf si la sécurité nécessite cette taille.
- ▶ A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- ▶ Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées (type érable champêtre, frêne commun, cerisier, tilleul cordata, noisetier, charme, troène du Japon, viorne tin, cerisier Sainte Lucie, sureau, viorne obier, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, troène commun, fusain d'Europe, fusain japonais).
- ▶ 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 par un habillage en façade.

Eléments divers

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

Réseaux téléphoniques

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

ARTICLE 2.12 - STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur une limite foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Pour les constructions à usage d'habitations, le stationnement d'au moins deux véhicules par logement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 2.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Tout projet de construction nouvelle devra préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales devront être recherchées.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

ARTICLE 2.14 – SURFACE PLANCHER MAXIMALE

*La surface plancher maximale pour chaque lot est de : 250m²
La surface plancher maximale de l'îlot est de : 750m²*

ARTICLE 2.15 – SERVITUDES DIVERSES

Peuvent être placées sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayant droit, doivent souffrir sans indemnités, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toute modification de ces ouvrages est à la charge des demandeurs.

Certains acquéreurs de lots devront supporter, sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun électrique fausse coupure et d'une borne téléphone. Ces coffrets seront juxtaposés au coffret de branchement électrique privé et intégrés à la clôture. Les lots concernés seront définis après étude des réseaux d'alimentation en électricité et téléphone.

Chaque acquéreur de lot sera tenu de supporter les marques, bornes et piquets de délimitation de sa parcelle. Les points de délimitation enlevés, notamment au cours des travaux de constructions ou de clôture seront rétablis par le Géomètre aux frais de l'acquéreur responsable.

ARTICLE 2.16 - TAXES

L'acquéreur du lot sera assujéti aux taxes applicables dans la commune à la date de création du lot.

En cas de modification des taux de ces taxes ou en cas de création de taxes nouvelles, les acquéreurs seront tenus de s'y soumettre

ARTICLE 2.17 – SYNDICAT DES ACQUEREURS

La totalité des équipements communs sera transférée à la commune de SAINT MAXIRE, par conséquent, il n'est pas prévu d'association syndicale.

ARTICLE 2.18 - ADHÉSION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

ARTICLE 2.19 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES IMPOSEES 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.
Une modification ne peut intervenir que par voie de l'autorité compétente.

ARTICLE 2.20 – OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs de lots doivent obligatoirement déposer une demande de construire ou une déclaration de travaux selon la réglementation en vigueur en mairie de SAINT MAXIRE, tant pour la construction principale et ses annexes, que pour les clôtures (dans le cas où la commune ou le EPCI a délibéré).