

DÉPARTEMENT des DEUX-SÈVRES

Commune de MAULEON

~ ♦ ~

Projet d'aménagement
« Le Clos du Cardinal »

~ ♦ ~

Rue du Cardinal du Sourdis

RÈGLEMENT

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1.1 – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement sis Rue du Cardinal du Sourdis, ci-après désigné tel que son périmètre en sera défini par l'arrêté d'autorisation pris par l'autorité administrative compétente et figurant sur les documents graphiques approuvés au dossier.

L'ensemble se situe sur le territoire de la Commune de MAULEON, au Sud-Est du bourg.

Le terrain loti est cadastré section AX n° 158, pour une superficie arpentée de : 2 998 m².

Article 1.2 – Objet du Règlement

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'opération et s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou 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 – Espaces communs	401 m ²
- Terrains privatifs	<u>2 597 m²</u>
Total :	2 998 m²

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 réparation 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 »..., 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 UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune de MAULEON, sauf à prendre en compte les dispositions complémentaires particulières ci-après, ainsi que les prescriptions portées sur les documents graphiques.

Article UB 2 Sont autorisées à des 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, sous réserve que leur taille demeure compatible avec le caractère urbain de la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains, ni de risque pour l'environnement.

Chaque parcelle pourra recevoir un ou plusieurs logements.

Article UB 3 Accès et Voirie :

Les accès véhicules sont limités à un seul par logement.

Certains accès sont imposés et indiqués au Plan de Composition.

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Tout accès sur les espaces verts, ainsi que sur la chemin rural est interdit.

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 UB 4 **Desserte par les réseaux :**

§ I – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

§ II – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Chaque acquéreur doit mettre en place un dispositif d'assainissement individuel. Le choix et l'implantation de ce dispositif devront être conformes à la législation en vigueur.

Les dispositifs proposés dans l'étude d'assainissement individuel (fosse toutes eaux, puis filtre à sable vertical étanchéifié, cf étude jointe en annexe) seront raccordés au réseau d'eaux pluviales, via des boîtes de branchement, afin de recevoir les eaux usées après traitement.

Ne sera autorisé dans le branchement prévu à cet unique effet que le rejet des eaux usées après traitement.

Le rejet des eaux usées non traitées en direct dans les boîtes de branchement est donc interdit.

Les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et les constructions devront être directement raccordées au réseau public quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de deux ans.

Eaux pluviales

Toutes les eaux pluviales des lots seront recueillies individuellement et évacuées sur chaque lot par des dispositifs appropriés (tranchée filtrante – 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 toitures sur les terrains voisins. Les toitures dont la pente est orientée vers une limite séparative devront ainsi prévoir une gouttière à l'aplomb de cette limite.

§ III – RESEAUX DIVERS

Dessertes électrique et téléphonique

Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique seront obligatoirement enterrés.

Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture, soit au muret technique, à l'exception des ouvrages de coupures (RMBT ou grille fausse coupure).

.../...

Article UB 5 **Caractéristiques des terrains :**

- La superficie de chaque lot est indiquée au Plan de Composition.
- Les surfaces définitives des lots seront déterminées après bornage.

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

Les terrassements seront limités au strict minimum et les sous sols sont interdits.

En bordure de la voie nouvelle, les constructions doivent être implantées :

- soit avec un retrait nul ou inférieur à 1,50 m de l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit avec un retrait supérieur à 5m de l'alignement.

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

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout) avec un minimum de retrait de 3m.

Article UB 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

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

.../...

Article UB 9 **Emprise au sol :**

Non réglementé.

Article UB 10 **Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.

En outre , la hauteur maximale des annexes aux habitations, dans le cas d'une construction implantée en limite séparative, ne peut excéder au droit des limites de propriété, 4 m au faitage et 3 m à l'égout des toitures.

Article UB 11 **Aspect extérieur :****11.1 Généralités :**

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- leur implantation
- la simplicité et les proportions de leurs volumes (y compris la forme, la pente de la toiture), les percements
- la qualité, la pérennité des matériaux et l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Excepté dans les cas visés à l'article 11.4, les bâtiments devront être conformes à l'architecture traditionnelle locale, et de conception simple. Les projets de modification ou de restauration du bâti ancien présentant un intérêt architectural, devront respecter au maximum le caractère existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux traditionnels, les proportions et les formes.

11.2 Toitures :

La forme et l'aspect de la toiture devront être cohérents avec le volume de la construction, ses proportions. Les toitures en pointes de diamant seront interdites.

Les couvertures en tuiles seront rouges. Les tons mêlés et ton vieillis ne seront tolérés que dans une très faible proportion (tons mêlés/vieillis à dominante rouge. Teintes claires interdites).

L'ardoise naturelle (ou des matériaux d'aspect identique) sera admise en fonction de l'environnement proche et, en cas de construction, sous réserve que la pente de la toiture soit comprise entre 40° et 50°.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

- la couverture des habitations et celle des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m², seront réalisées en tuiles ou en ardoises, dans le respect des dispositions précédentes,
- les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² pourront employer d'autres matériaux en harmonie avec l'habitation principale.

11.3 Façades :

Les ouvertures présenteront une proportion verticale marquée.

Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. Le ciment naturel de couleur grise est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...) est interdit.

11.4 Architecture contemporaine / bioclimatique :

Dans le cas de constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, ainsi que pour les projets de restauration du bâti ancien faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, il pourra être dérogé aux prescriptions des alinéas précédents, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11.1.

Conformément à l'alinéa précédent, l'ouverture à la modernité pourra être l'occasion de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

11.5 Traitement des abords :

L'implantation et la forme de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain. Dans le cas des constructions à usage d'habitation, l'adaptation au terrain se fera en évitant tous tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Les équipements techniques et les éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (climatisations, installations frigorifiques, citernes, capteurs solaires,

dispositifs de gestion des eaux pluviales...) devront être implantés de façon intégrée au bâtiment ou faire l'objet d'une intégration paysagère satisfaisante. Les capteurs solaires installés sur les toitures doivent être insérés au mieux (trouver une accroche – préférer une disposition en bande inscrite dans la toiture plutôt qu'un élément flottant au milieu de la toiture) et devront se substituer à la tuile.

11.6 Annexes :

Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec les constructions principales de leur unité foncière. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, tôles etc ... sont interdites.

11.7 Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En l'absence de clôture, un marquage au sol devra matérialiser la limite de propriété.

Sont interdits :

- la plantation de haies monospécifiques de résineux (notamment de thuyas),
- la création de clôtures en béton moulé,
- l'emploi à nu (de chaque côté de la clôture) de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...),
- le ciment naturel de couleur grise.

Les grillages doivent être de couleur uniforme et neutre.

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'espace public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- ou d'un mur bahut surmonté de grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire voie, la partie pleine du mur ne pouvant excéder 0,90 m et la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m,
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m, éventuellement doublé d'une haie.

En limites séparatives, les clôtures, si elles existent, ne doivent pas dépasser 2 mètres.

Article UB 12 **Stationnement :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Il est exigé pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places de stationnement par logement, à l'exception des logements sociaux pour lesquels 1 place minimum par logement est requise.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Article UB 13 **Espaces libres et plantations :**

Sont applicables les dispositions de l'article 13 du Plan Local d'Urbanisme.

TITRE III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UB 14** **Coefficient d'occupation du sol :**

Les surfaces de plancher ne sont pas limitées, conformément au Plan Local d'Urbanisme.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ORDURES MENAGERES

La collecte des conteneurs à déchets ménagers se fera sur l'aire prévue à cet effet à l'entrée du projet, en bordure de la Rue du Cardinal de Sourdis.

~ ♦ ~