

DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES

COMMUNE DE MAGNE

PROJET D'AMENAGEMENT

« La Plaine de Tartifume »

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 à la voie du lotissement Jean Bourolleau.

Le terrain d'assiette est cadastré section AD n° 42, 1052, 1054 et 1056, pour une superficie totale de : 10 707 m².

.../...

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 :	1 421 m ²
- Espaces verts :	1 073 m ²
- Noues enherbées :	165 m ²
- Terrains privatifs :	8 048 m ²
Total :	10 707 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 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-sol 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.

Chaque parcelle ne pourra recevoir qu'un seul logement.

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

Non réglementé.

Article 9 **Emprise au sol :**

Néant

.../...

Article 10 **Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Sur les terrains en pente la cote de hauteur applicable est la cote moyenne.

Toute nouvelle construction ne peut dépasser neuf mètre (9,00 m) au sommet.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Article 11 **Aspect extérieur :**

11.1. - Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée et devront respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

11.2. - Toutefois, l'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée dans la mesure où elle s'intègre à l'environnement bâti (par sa volumétrie, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

11.3. - Toutes constructions :

- Toitures

- o Pour les habitations constituées par un seul volume, la toiture sera de préférence à deux pans, les pentes seront d'inclinaison identique variant de 28 à 40 %. Les toitures à plus de deux pans sont, en règle générale, réservées aux constructions comportant plusieurs volumes.
- o La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30 % et 60 %.
- o Le faîtage est parallèle à la plus grande largeur de la construction, sauf cas particulier.
- o Les ouvertures de toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.
- o Les toitures seront en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts.
- o Des toitures de forme différentes (toiture terrasse, végétalisée, métallique, vitrée...) sont autorisées dans la mesure où l'apport architectural est entendu et si l'intégration à l'environnement est assurée.

.../...

- Ouvertures :

- o Les ouvertures seront à dominante verticale.
- o Les volets seront réalisés dans une teinte neutre à l'exception du blanc (ex : gris, gris bleu, gris vert, mastic, bordeaux...)

- Matériaux - couleurs - revêtements extérieurs :

- o Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays avec un appareillage se référant à la typologie locale, soit enduit, avec des tons rappelant les enduits traditionnels : ton pierre, sable de pays..., le blanc pur étant strictement interdit.
- o Les enduits seront talochés, lissés ou grattés, seront exclus les aspects « rustiques », à effet de relief.
- o Les parois présentant d'autres types de matériaux, et notamment alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc...) sont autorisées dans la mesure où l'apport architectural est entendu et

si l'intégration à l'environnement est assurée, Dans ce cas, une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité.

- o Certains matériaux ou détails architecturaux incompatibles avec le caractère du centre ville et des villages sont interdits (tôle ondulée, tuiles vernissées, bardage plastique, ...).
- o Les matériaux de caractère précaire, les matériaux de récupération , les parements extérieurs ou détails architectoniques de style néo-rural (fausse pierre, faux bois, ...) sont proscrits
- o Pour toute construction, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.4. - Bâtiments annexes :

- o Pour les bâtiments annexes enduits et/ou couverts en tuiles, les couleurs seront identiques à l'habitation. Toutefois les abris de jardin pourront être constitués d'éléments naturels, tels que le bois... ;
- o Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

11.5. - Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les clôtures avec poteaux béton, les palissades et claustras en bois, les canisses et les brises vues synthétiques sont interdites"

Les clôtures sur rue seront constituées :

- o Soit d'une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublée d'un grillage ou non
- o Soit d'un mur bahut de 1.20m de hauteur maximum qui peut être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie
- o Soit d'un mur en pierre de 1,60 m de hauteur maximale.

Il est préférable que les murs et murets édifiés le long d'un terrain en pente, suivent cette pente et d'éviter une construction « en escalier »

Les coffrets (EDF, GDF, France Télécom) et les boîtes aux lettres devront être intégrés aux clôtures. Il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés.

Limite sur voie

- La hauteur maximale des murs de clôture est de 1,20m.

Limite séparative

- La hauteur maximale des clôtures est de 1,80m
- En limite séparative, les clôtures seront arborées par des haies arbustives d'essences locales variées, excepté sur les parties où les constructions seraient implantées sur les limites séparatives.

Les clôtures de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire sont recommandées.

11.6. - Eléments divers :

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).

Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.

Les piscines seront encastrées dans le sol.

.../...

Pour les capteurs solaires, sur une construction ordinaire, il est proposé un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faitage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple gris RAL7037 ou plus sombre).

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.

~ □ ~