

Département : VENDEE

Commune : MORTAGNE SUR SEVRE

Localisation : EVRUNES - Rue de Bel Air

Lotissement "BEL AIR III"

Maître d'ouvrage

Commune de MORTAGNE-SUR-SEVRE
Place de la Mairie - BP 37
85290 MORTAGNE-SUR-SEVRE
T : 02.51.65.00.45
email : mairie@mortagnesursevre.fr



Equipe de Maîtrise d'oeuvre

Architecte Urbaniste :
Agence GREGOIRE ARCHITECTE
46 rue Paul Bouyx
49300 CHOLET
Tél : 02.41.58.89.49



Géomètre
Bureau d'études VRD
AIR&GEO
9 Place Hullin
85290 MORTAGNE-SUR-SEVRE
tél : 02.51.63.05.98



REGLEMENT ECRIT

PA 10a

Dossier : M.78.2004_172745

Date : Janvier 2020

Fichier: M78.2004_172745_PA_PLAN_TR3_Ind-D.dwg

Modifié le :
01.02.2021

Objet :
Modificatif n°2

COMMUNE DE MORTAGNE-SUR-SEVRE – Vendée

LOTISSEMENT « BEL AIR III »

REGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général applicables dans le lotissement « BEL AIR III », conformément aux prescriptions applicables aux zones 1AUh et UA du Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'au règlement de l'AVAP. Il est complété par les documents graphiques.

Conformément à l'article R442.11 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur fournira pour chacun des lots, au moment de la conclusion de l'acte de vente, une attestation indiquant la surface de plancher maximale sur chaque lot.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SANS OBJET – Cf. article du PLU.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Lots 1 à 41

Pour les parcelles privatives, sont admises les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Il n'est autorisé qu'un seul logement par lot.

2.2 – Ilots A à C

Pour l'ilot A, sont admises les constructions à usage d'habitation.

Pour l'ilot C, sont admises les constructions à usage d'habitation et de commerce.

Pour l'ilot B, sont admises les constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les lots seront uniquement desservis depuis les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile (cf plan PA 10b).

Les accès aux lots sont réglementés : un seul accès est autorisé pour chaque lot, de largeur maximum 6 m, et positionné conformément au règlement graphique (cf plan PA 10b).

L'aménagement de l'accès devra tenir compte de la position des modules techniques intégrant les coffrets gaz, électricité, eau potable et boîte aux lettres, ainsi que tous les autres éléments techniques nécessaires à la viabilisation de l'opération.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

L'aménageur prend à sa charge, pour chaque lot, la réalisation des branchements au réseau d'eau potable du service public, (branchement prévu jusque et y compris le regard sur la parcelle privative destinée à abriter le compteur). Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement se raccorder au service public d'adduction d'eau potable. La pose du compteur et l'ouverture du branchement restent à la charge des acquéreurs.

4.2 – Assainissement : eaux usées / eaux pluviales

L'aménageur prend à sa charge la réalisation des ouvrages de collecte et les antennes de branchement pour chaque lot jusqu'à environ 1 mètre au-delà de la limite de ceux-ci sur le domaine public, y compris le regard de branchement sur la parcelle privative.

Sur chaque parcelle privative, il est réalisé des regards de branchement sur lesquels les acquéreurs doivent obligatoirement se raccorder tant pour les eaux usées que pour les eaux pluviales.

4.3 – Electricité / gaz

L'aménageur prend à sa charge la réalisation des coffrets de branchement de type S22 et des alimentations au gaz sont installées sur les parcelles privatives en limite du domaine public.

La demande d'installation doit être sollicitée par l'acquéreur auprès des services concessionnaires.

4.4 – Téléphone

L'aménageur prend à sa charge la réalisation du réseau souterrain de fourreaux en PVC. Un regard de branchement est positionné sur chaque parcelle privative à proximité de la limite sur le domaine public.

La demande d'installation doit être sollicitée par l'acquéreur auprès des services concessionnaires.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La réunion de deux parcelles privatives pour l'édification d'un seul logement est interdite.

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

Emprise constructible : les constructions de l'habitation principale doivent être implantées à l'intérieur de la « zone constructible » définie au règlement graphique (cf plan PA 10b).

Pour les parcelles privatives disposant d'un accès au Nord : l'implantation est libre au sein de la zone constructible, jusqu'en limite du domaine public en respectant l'emprise prévue pour le stationnement.

Les piscines extérieures peuvent être implantées hors de la zone constructible en respectant un recul d'un mètre.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la « zone constructible » définie par le règlement graphique, avec l'obligation d'accroche d'une façade le long d'une limite

latérale définie au règlement graphique (cf plan PA 10b). Si l'autre façade n'est pas implantée sur l'autre limite séparative, un retrait de 3 mètres minimum est obligatoire.

Les annexes à l'habitation inférieures à 10 m² d'emprise au sol et les piscines extérieures peuvent être implantées hors de la zone constructible. Les piscines extérieures doivent être implantées en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 – Dispositions générales

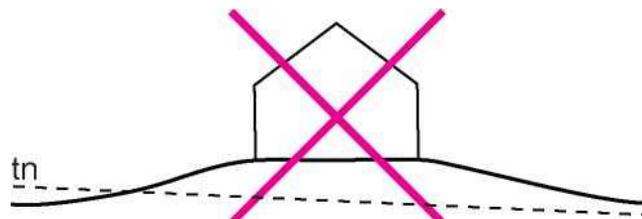
- La hauteur des constructions principales ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère ou R+1 pour les lots 1 à 41,
- La hauteur des constructions principales ne peut excéder 8 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère pour l'ilot C,
- La hauteur des annexes à l'habitation inférieures ne peut excéder 3.20 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Ces hauteurs doivent respecter les règles de calcul indiquées dans le PLU.

10-2 – Volumes et terrassements

Pour les lots 20 à 25, les terrassements ou mouvements de terre sont interdits en fond de parcelle le long des murs appartenant à la commune (aire de jeux et cimetière).

De manière générale, les constructions doivent s'adapter au terrain et non l'inverse : les mouvements de terrain, de type butte d'assise, sont interdits.



Proscription des mouvements de terrain

Les constructions devront :

Soit s'implanter dans la pente naturelle du terrain pour équilibrer les déblais et remblais (schéma 1)

Schéma 1: implantation dans la pente

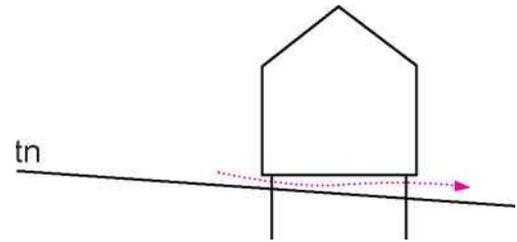
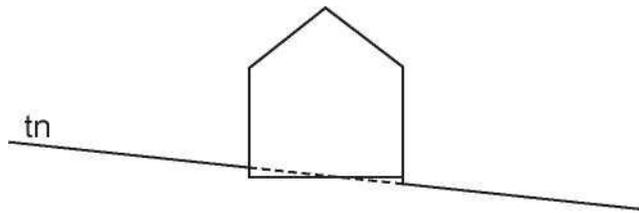
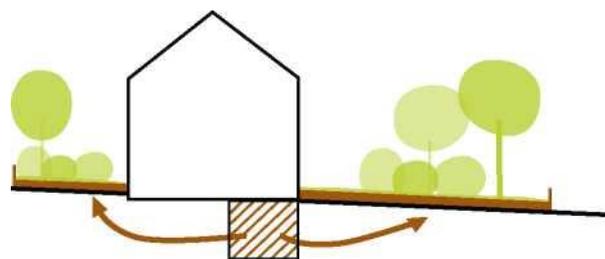


Schéma 2 : construction au-dessus du sol naturel

Soit être construites au-dessus du sol naturel (dalle portée ou plancher surélevé) de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas faire obstacle au parcours naturel de l'eau (schéma 2).

Les déblais éventuels (exemple : cave) doivent être recyclés sur la parcelle.



Cave Recyclage des terres extraites sur la parcelle

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 - Dispositions générales

L'architecture des constructions, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ou encore aux perspectives monumentales existantes. Leur expression architecturale peut être traditionnelle ou contemporaine.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels que les panneaux solaires, ou tout autre dispositif conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou contemporaine. Le recours aux matériaux biosourcés, recyclables ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale affirmée est fortement encouragé.

Pour l'îlot C, compris en secteur AVAP, l'emploi de panneaux solaires devra être strictement invisible depuis le domaine public ou pourra être envisagé avec le recours à des systèmes invisibles tel que « INVISIBLE SOLAR » ou équivalent (tuiles de terre cuite à énergie solaire).

L'usage du bois comme matériau de construction, en parement exclusif de façade ou en association avec des enduits en façade est encouragé.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings...) est strictement interdit.

L'emploi à nu de tôle galvanisée est strictement interdit.

L'emploi du blanc pur est interdit. Les teintes des façades doivent être traitées en harmonie avec l'existant, les constructions avoisinantes.

Pour l'îlot C, les matériaux et la mise en œuvre seront conformes au règlement de l'AVAP et de la zone ZU2.

11-2 - Annexes à l'habitation et extensions

Lorsque les annexes à l'habitation telle que les garages, car-port, abris de jardin, ... ne sont pas intégrés à la construction principale, ils doivent présenter une volumétrie et une architecture simple et sobre.

Les annexes à l'habitation de type « chalet alpin » sont interdites.

La réalisation des annexes à l'habitation en bois naturel est fortement encouragée.

11-3 - Toiture

La couverture des constructions principales peut être constituée par :

- Une toiture traditionnelle à deux pentes, conformément à la mise en œuvre locale. La pente est comprise entre 28 et 33 %. Le matériau de référence est la tuile en terre cuite, type « tige de botte », le plus proche de celle utilisée à Mortagne-sur-Sèvre, ou de type « romane canal type TBF, GR13 ou une autre tuile à emboîtement à fond plat, la teinte naturelle doit être à dominante rouge.

- Une toiture terrasse, végétalisée ou non. Si elle n'est pas végétalisée, la membrane ne peut être laissée apparente, elle doit être recouverte par un lit de gravillons.

- D'autres matériaux et pentes peuvent être autorisés lors de la mise en œuvre d'une architecture contemporaine résolument affirmée et si le site et l'insertion du projet dans l'environnement bâti et paysager le permettent.

Si deux constructions sont mitoyennes, les pentes des toitures doivent être identiques.

Les couvertures monopentes sont interdites pour la toiture principale.

11-4 – Clôtures

En limite de voie et emprise publique :

Les clôtures élevées en limites du domaine public sont réalisées par l'aménageur. Elles sont menuisées et doublées d'une haie vive.

Si la différence de niveau entre le domaine public et le terrain naturel des différents lots est supérieure à 30 cm, la réalisation d'un muret de soutènement et d'assise maçonné surmonté de la clôture menuisée est autorisée.

Lorsque l'acte de vente est conclu avec l'acquéreur, ces clôtures deviennent sa propriété. L'acquéreur s'engage à les entretenir et à les maintenir en parfait état et dans leur aspect d'origine.

- Entre deux parcelles privatives :

Sont autorisés :

- **Les murs maçonnés sur l'emprise des terrasses**, limités à 5 mètres linéaires en continuité de la construction principale si et seulement s'ils sont implantés dans l'alignement d'une façade et en réponse à des obligations d'implantation. Ces murs doivent alors présenter le même aspect que la construction principale.
- **Les ganivelles de châtaignier.**
- **Les madriers de bois posés verticalement.**
- **Les panneaux de bois à bardage horizontal uniquement et suivant une arase plane.**
- **Les clôtures grillagées de « type grillage métallique »**, présentant une maille de 10 à 15 cm en aluminium ou acier galvanisé. Ces éléments grillagés doivent être posés sur des poteaux en bois brut ou taillé, de section ronde ou carrée.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive, conformément au règlement graphique PA 10b.

Des clôtures différentes peuvent être admises si et seulement si elles présentent un intérêt architectural affirmé en lien direct avec l'architecture mise en œuvre sur la construction principale de la parcelle privative et sans porter atteinte à l'environnement avoisinant.

Hauteur des clôtures, conformément au règlement graphique PA 10b :

- **En limite du domaine public : 1,20 mètre de hauteur maximum.**

Exception pour les situations suivantes : 1,60 m maximum pour les parcelles 1 à 5, 11 à 16 et 36 à 41, ainsi qu'en limite des cheminements piétons ou des espaces verts.

- **Entre deux parcelles privatives : 1,60 mètres de hauteur maximum, sauf en limite séparative sur l'emprise des terrasses, elle est alors autorisée jusqu'à 1,80 mètres maximum.**

- **Pour les lots 20 à 25, les murs en fond de parcelle, appartenant à la commune, situés en site patrimoine remarquable, respecteront les dispositions du règlement de l'A.V.A.P.**

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement est assuré à l'intérieur des parcelles privatives en dehors du domaine public. L'espace dédié à l'accès aux parcelles privatives doit être dimensionné pour accueillir le stationnement de deux véhicules par lot.

Le règlement graphique définit pour chaque parcelle privative l'emplacement des places de stationnement.

12-1 – Autres espaces de stationnement

Si les espaces de stationnement couverts ne sont pas intégrés à la construction principale, ils doivent être conçus sous forme de garages ou de car-ports :

- Ils sont alors couverts par une toiture ou une pergola à minima.
- S'ils sont intégrés dans des volumes fermés, ils sont construits en bardage bois, plein ou ajouré, ou en maçonnerie recouverte d'un enduit.

12-3 – Revêtements des espaces de stationnement

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants, limitant l'imperméabilisation. Les matériaux autorisés sont :

- Les pavés, joints à écartement, remplis de matériaux drainants (graviers, ...) ou engazonnés.
- Les dalles alvéolées en polyéthylène ou en béton, remplies de graviers ou engazonnées.
- Les mélanges terre-pierre engazonnés.
- Deux bandes de béton au niveau des roues des véhicules sur gazon.
- Les grandes dalles de béton balayé, calepinées avec de larges joints réguliers et engazonnés.

La réalisation d'espaces en enrobé est interdite.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

SANS OBJET – Cf. article du PLU.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET – Cf. article du PLU.

ARTICLE 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

SANS OBJET – Cf. article du PLU.

Fait à Mortagne-sur-Sèvre

L'aménageur