

Commune de Mortagne Sur Sèvre

Département de la Vendée

Lotissement d'habitation "Le Plessis III"

REGLEMENT

**canopee** ATELIER
PAYSAGE1 ter Place de la Trinité 44190 CLISSON
tel. 05 49 81 57 52 canopee.atelier@gmail.com**AREA**URBANISME6 bis Allée des Oliviers 79300 BRESSUIRE
tel. 05 49 81 57 52 areaurbanisme@gmail.com**CETRAC**
INGENIERIE3 rue Jacques Brel 44800 SAINT HERBLAIN
tel. 02 51 83 72 55

CODE DOSSIER	23040.1
PHASE	PA
ECHELLE	sans
PLANIMETRIE/NIVELLEMENT	système fictif/NGF - IGN 69

PA10a

Indice	Date	Dessinateur	Modifications
A B	Juin 2024 Août 2024 .		Permis d'Aménager - Dépôt N°1 Complément PA - dépôt N°1

Département de la Vendée
Commune de Mortagne-sur-Sèvre
Saint-Hilaire de Mortagne

« Lotissement du Plessis » - Tranche III

Le présent règlement, en application des textes en vigueur, précise les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement du Plessis, conformément aux prescriptions applicables à la zone 1AUh du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

L'article R151-21-3 du Code de l'Urbanisme s'applique dans le présent lotissement, à savoir « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Ce règlement précise les règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Seuls certains articles sont concernés.

Le présent règlement s'applique au seul lotissement « Le Plessis - Tranche III », situé sur la commune de MORTAGNE-SUR-SEVRE.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte successif de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Il doit en conséquence, être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou locations successives.

Ses dispositions ne deviendront définitives qu'après approbation du projet de lotissement par Monsieur le Maire de MORTAGNE-SUR-SEVRE.

Un plan de « Règlement graphique » PA 10b et un plan « Traitement des limites - Clôtures » PA 10c, de même valeur juridique, viennent compléter l'ensemble des dispositions littérales.

En sus du droit des Tiers et du règlement d'Urbanisme en vigueur sur le territoire du Pays de Mortagne, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après :

ARTICLE 1_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet (cf. PLUiH)

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

Sont admis :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Il n'est autorisé qu'un seul logement par lot pour les parcelles privatives.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les lots seront uniquement desservis depuis les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile.

Les accès aux parcelles sont réglementés et se feront suivant les indications du plan de règlement graphique PA10b : un seul accès correspondant à l'aire non close aménagée est autorisé pour chaque lot.

L'aménagement de l'accès tient compte de la position des modules techniques intégrant les coffrets gaz, électricité et boîtes aux lettres ainsi que les autres éléments techniques nécessaires à la viabilisation de l'opération.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

L'aménageur prendra en charge, pour chaque lot, la réalisation des branchements au réseau d'eau potable du service public (Le branchement s'entend jusqu' au regard implanté sur le terrain privé destiné à abriter le compteur). Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder.

La pose du compteur et l'ouverture du branchement sont à la charge de l'acquéreur.

4.2. Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder au réseau d'eaux usées prévu à cet effet.

L'aménageur prend à sa charge la réalisation des branchements, des canalisations principales eaux usées jusqu'aux tabourets de branchement compris.

Les coûts supplémentaires de branchement en domaine privé seront à la charge des acquéreurs.

4.2.2 - Eaux pluviales

5 m3 d'eaux pluviales doivent obligatoirement être gérés à la parcelle pour une Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP).

Des ouvrages de stockage et d'infiltration des eaux pluviales devront être mis en place sur chaque parcelle.

➤ 1. Ouvrage de régulation d'un volume de 3 m3 pris en charge par l'aménageur

- Afin d'accompagner les futurs acquéreurs, la commune de MORTAGNE (aménageur) prend en charge la création d'un ouvrage de stockage et d'infiltration d'un volume de 3 m3, dit « ouvrage de régulation » créé sous l'aire de stationnement. (Voir ANNEXE 2 : Traitement des aires non closes – ouvrage de régulation)
La commune prend à sa charge la structure et le revêtement de l'accès privatif destiné au stationnement des véhicules.

En cas d'insuffisance de l'infiltration, l'ouvrage sera doté d'un trop plein raccordé sur le regard de branchement posé par la commune.

Le jour de la signature de l'acte de vente, l'ouvrage devient propriété de l'acquéreur qui s'engage à l'entretenir et à le maintenir en parfait état de fonctionnement

- L'arrivée de la dalle de toiture au droit du massif ainsi que le branchement dans le massif filtrant de l'ouvrage de régulation sont à la charge de l'acquéreur du lot.
- La profondeur de la génératrice supérieure de la dalle devra être de 50 cm par rapport au niveau fini aménagement au droit du massif filtrant avec une pente minimale de 1%.

➤ 2. Ouvrage de stockage et d'infiltration d'un volume de 2 m³ pris en charge par l'acquéreur

- L'acquéreur du lot prend à sa charge la création d'un ouvrage de stockage et d'infiltration d'un volume de 2m³.
- L'étude hydraulique et la note de calcul sont à la charge de l'acquéreur.
- L'étude hydraulique, la note de calcul ainsi que la solution technique de rétention des 2m³ seront jointes au dépôt du permis de construire.

L'objectif est d'utiliser les surfaces non bâties comme zones de stockage temporaire et d'infiltration des eaux de ruissellement :

- pelouse en légère dépression retenue par une haie en merlon ou un muret,
- cour ou accès en graviers à forte porosité.

(Voir ANNEXE 3 : Guide du CPIE Loire-Anjou : « L'Eau de pluie n'en perdons pas une goutte » - Principes d'aménagement et exemples de réalisations pour la GIEP)

Les sols sont peu perméables. Par conséquent, ces ouvrages devront être peu profonds et avoir la plus grande surface afin de permettre la meilleure infiltration.

En cas d'insuffisance de l'infiltration, les ouvrages doivent être conçus afin de déborder sur le domaine public.

Les toitures terrasses et les cuves de stockage temporaires constituent également des techniques significatives de stockage ; en revanche, elles ne sont pas prises en compte dans l'étude hydraulique.

L'obligation d'entretenir et de maintenir en parfait état de fonctionnement les 2 ouvrages de rétention de 3m³ et de 2m³ sera rappelée dans tout acte successif de vente ou de location.

4.3. Electricité, gaz

L'aménageur prendra en charge, pour chaque lot, la réalisation des branchements aux réseaux ainsi que la pose des coffrets de branchements implantés en limite de voirie, sur le domaine privé.

L'ouverture du branchement est à la charge de l'acquéreur. La demande devra être sollicitée auprès du service concessionnaire (GRDF et ENEDIS).

L'aménageur prendra en charge la réalisation des habillages de coffrets sur le domaine privé : l'acquéreur s'engage à les entretenir et à les maintenir en parfait état de conservation et dans l'aspect d'origine.

4.4 Téléphone - Fibre

L'aménageur prendra en charge la réalisation du réseau souterrain.

Un regard de branchement sera posé sur chaque parcelle.

Une demande de raccordement devra être sollicitée auprès du service concessionnaire.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La réunion de deux lots pour l'édification d'une seule construction est interdite.

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

- Les emprises constructibles

De façon générale, les constructions principales doivent être édifiées au Nord des parcelles, de manière à dégager la majeure partie du jardin au Sud.

Le plan PA10b annexé au présent règlement distingue deux types d'emprises constructibles :

- Emprise constructible principale (définie pour tous les lots) : la construction principale doit être implantée à l'intérieur de l'emprise constructible principale.
- Emprise constructible garage (définie pour certains lots accessibles par le sud et selon la configuration du lot) : afin de limiter l'éloignement du garage par rapport à la voie de desserte, tout en favorisant l'implantation de l'habitation au Nord de la parcelle, l'emprise « constructible garage » permet la construction d'un garage (ou d'un carport) en fond d'aire non close.

Pour les parcelles disposant d'un accès par le Nord

La construction pourra s'implanter librement à l'intérieur de l'emprise constructible principale, en respectant l'emprise prévue pour le stationnement non clos.

Pour les parcelles disposant d'un accès par le Sud

L'emprise constructible est définie dans la partie Nord du terrain pour favoriser la possibilité d'ouvrir les pièces de vie sur un espace de vie extérieur au sud : ainsi, la construction pourra s'implanter librement à l'intérieur de l'emprise constructible principale en optimisant l'orientation Sud.

Dans l'emprise constructible garage, la seule construction autorisée est un garage (ou un carport), limité à un gabarit en Rez de chaussée : le garage peut être implanté en tout ou partie sur cette emprise dédiée. Il peut être accolé ou non à la maison, la maison étant obligatoirement implantée dans l'emprise constructible principale.

- Implantation des annexes¹ :

Dans le respect des règles du PLUiH, les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol et les piscines extérieures peuvent s'implanter librement sur la parcelle, y compris en dehors des zones constructibles.

Les abris de jardins² s'implantent en retrait des limites sur voie, à l'arrière de la construction principale, de manière à limiter leur perception depuis l'espace public.

¹ Définition de l'annexe dans le PLUiH : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

Les piscines sont considérées comme des annexes.

Exemples d'annexes : un garage ou un local vélo non accessible depuis la construction principale.

² Toute annexe destinée au stockage de matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, etc., démontable ou non est un abri de jardin.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le respect de l'obligation d'implantation sur une limite séparative telle que portée au plan de règlement graphique PA 10b, l'implantation des nouvelles constructions est libre sur les emprises constructibles.

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, et sauf prescription du plan de règlement graphique PA 10b, le retrait sera d'au moins 1m.

Les annexes à l'habitation inférieures à 10m² d'emprise au sol doivent s'implanter le long de la limite séparative d'implantation obligatoire portée au règlement graphique.

Les piscines extérieures doivent respecter un recul d'au moins 1m.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Il est rappelé ici que, dans le respect du PLUiH, les projets devront conserver une emprise de pleine terre³ équivalente à au moins 40 % de la surface du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR⁴ MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet (cf. PLUiH)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition du logement et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins.

Les terrassements en déblais/remblais seront limités au strict nécessaire : c'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

³ Définition de l'emprise de pleine terre : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'y existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb, à l'exception des débords de toiture, des modénatures et oriels. L'espace de pleine terre contribue à l'infiltration des eaux pluviales, à la production de biomasse végétale et sert de support au développement de la flore.

⁴Définition de la hauteur dans le PLUiH : La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre le point le plus haut de l'ouvrage et le point le plus bas de l'ouvrage, situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Selon la règle et le projet, le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit au faîtage, soit à l'égout du toit soit au sommet de l'acrotère.

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 sont fortement encouragés.

L'usage du bois comme matériau de construction est encouragé.

11.2 Les façades

L'usage du bois (ou l'association bois et enduit) en façade est encouragé.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaing est interdit.

La teinte des façades doit être traitée en harmonie avec l'existant et les constructions avoisinantes. Le blanc pur est interdit.

Les façades donnant sur les voies et emprises publiques seront traitées comme des façades à part entière : les façades aveugles sont interdites.

11.3 Annexes à l'habitation et extensions

Les annexes types abris de jardin, carport ou garage, non intégrés à la construction, présenteront une volumétrie et un traitement simple et sobre :

- Les abris de jardin en bois naturel seront privilégiés,
- Les annexes de type « chalet alpin » sont proscrites.

Dans le cas de stationnements couverts non intégrés à la construction principale, ceux-ci prendront la forme de garages (dans le respect des emprises constructibles et règles d'implantation, et en tous les cas, hors emprise de l'aire de stationnement non close), ou de carports (en cas de carport sur l'emprise de l'aire non close, les fondations ne devront pas impacter l'ouvrage d'infiltration). Ils seront recouverts à minima d'une toiture ou d'une pergola. Dans le cas de volume fermé (hors emprise de l'aire de stationnement non close), ils seront construits en bardage bois, plein ou ajouré ou bien maçonné et recouvert d'un enduit en harmonie avec la maison.

11.4 Toitures

La toiture de la construction principale est :

- soit une toiture traditionnelle à deux pentes (conformément à la mise en œuvre locale).

Le matériau de référence est la tuile en terre cuite, type « tige de botte » de teinte naturelle à dominante rouge et dans un seul ton (pas de couleurs panachées), 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 et dans un seul ton. La pente sera comprise entre 28 et 33%.

- soit une toiture terrasse, végétalisée ou non. Si la toiture terrasse n'est pas végétalisée, la membrane d'étanchéité ne restera pas apparente mais sera recouverte d'un lit de gravillons.

- Les couvertures monopentes sont interdites pour la toiture principale⁵.

D'autres matériaux pourront être autorisés conformément à une conception architecturale évidente et affirmée, et dans la mesure où le site et l'insertion du projet dans le bâti environnant le permettent.

Si deux constructions sont mitoyennes, les pentes doivent permettre un raccordement harmonieux des volumes de toitures.

Les annexes pourront recevoir une couverture différente de celle de la construction principale à condition de rester en harmonie avec sa teinte et son aspect et de ne pas nuire à la qualité des lieux avoisinants.

11.5 Clôtures

Les différentes typologies de « limites » sont identifiées au plan PA 10c « Traitement des limites - Clôtures » qui vient compléter le plan de règlement graphique.

Le traitement des limites respectera les prescriptions de « l'annexe 1 : Clôtures/illustrations »

Règles communes pour toutes les clôtures :

Sont interdits pour toutes les clôtures, y compris en applique des clôtures bois et clôtures grillagées réalisées par l'aménageur :

- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.
- La brande, les végétaux artificiels,
- Les matériaux composites imitant le bois ou la pierre, le PVC ainsi que la tôle ondulée,
- Les dispositifs occultants types bâche « brise-vent », film plastique ou lamelles PVC.

Pour les plaques en béton autorisées en soubassement des clôtures grillagées, la hauteur visible des plaques est limitée à 20 cm au-dessus du terrain naturel.

Hauteur des clôtures

La hauteur est mesurée en tout point de la clôture, entre le sommet de celle-ci et le niveau du terrain naturel à l'aplomb à l'intérieur de la parcelle (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul).

- A l'alignement des voies de desserte du lotissement, la hauteur de la clôture ganivelle bois est strictement limitée à 1,20m
- En limite des cheminements piétonniers ou des espaces verts, la hauteur du grillage à mouton est strictement limitée à 1,20m
- Entre deux parcelles privatives, la hauteur courante est limitée à 1,60m et portée à 1,80m pour les murs autorisés au droit des terrasses.

⁵ Toiture principale : toiture représentant la surface en projection horizontale la plus importante par rapport à l'emprise au sol de la construction.

11.5.1 Limites public-privé

Les clôtures situées en limite de voies sont réalisées par l'aménageur : au moment de la signature de l'acte de vente, elles deviennent propriété de l'acquéreur qui s'engage à les entretenir et à les maintenir en parfait état de conservation et dans l'aspect d'origine (hauteur, matériaux, couleur), y compris les plantations.

11.5.1.1 – Limite de type 1

Si la différence de niveau entre le domaine public et le terrain naturel des différents lots est supérieure à 30cm, la réalisation d'une assise maçonnée de soutènement est autorisée pour la pose de la ganivelle, en limitant la hauteur de l'arrase au niveau TN le plus haut.

Le traitement de la limite pris en charge par l'aménageur comprend :

- L'habillage des coffrets
- La pose d'une Ganivelle bois hauteur 1,20m le long de la voie de desserte
- Les plantations sur emprise publique.

11.5.1.2 - Limite de type 2

Si la différence de niveau entre le domaine public et le terrain naturel des différents lots est supérieure à 30cm, la réalisation d'une assise maçonnée de soutènement est autorisée pour la pose de la ganivelle, en limitant la hauteur de l'arrase au niveau TN le plus haut.

Le traitement de la limite pris en charge par l'aménageur comprend :

- L'habillage des coffrets
- La pose d'une Ganivelle bois hauteur 1,20m le long de la voie de desserte
- La plantation d'une haie champêtre à l'intérieur des lots.

11.5.1.3 - Limite de type 3

En cas de différence de niveau entre le domaine public et le terrain naturel des différents lots, le rattrapage de niveaux se fera au moyen d'un talus végétalisé.

Le traitement de la limite pris en charge par l'aménageur comprend :

- La mise en œuvre d'un grillage à mouton sur poteaux bois hauteur 1,20m
- La plantation d'une haie champêtre à l'intérieur des lots.

11.5.1.4 - Limite de type 4

En cas de différence de niveau entre le domaine public et le terrain naturel des différents lots, le rattrapage de niveaux se fera au moyen d'un talus végétalisé.

Le traitement de la limite pris en charge par l'aménageur comprend :

- La mise en œuvre d'un grillage à mouton sur poteaux bois hauteur 1,20m.

11.5.2 Limites séparatives entre parcelles privatives : limite de type 5

Les clôtures situées en limite séparatives entre parcelles privatives sont à la charge des acquéreurs.

Sont autorisées uniquement entre deux parcelles :

- Les murs maçonnés, si et seulement s'ils sont édifiés dans l'alignement d'une façade ou d'un pignon implanté en limite séparative latérale et dans la limite de 5m de long. Ils seront alors traités en harmonie avec la construction principale.
Une longueur différente pourra être autorisée dans certains cas particuliers, pour des motifs techniques ou d'ordre esthétique.
- La ganivelle de châtaignier doublée d'une haie vive
- Les clôtures de madriers de bois dressés à la verticale
- Les panneaux de bois à bardage horizontal uniquement, et arase plane
- Clôtures grillagées type grillage métallique : maille métallique 10 à 15cm en aluminium ou acier galvanisé, fixée sur poteaux bois brut ou taillé, section ronde ou carrée et doublée d'un accompagnement végétal de type haie vive, massifs variés,

D'autres typologies de clôtures pourront être admises dans la mesure où elles présentent un intérêt qualitatif en relation avec l'architecture du bâti sur la parcelle notamment et à condition de ne pas porter atteinte à l'ambiance du quartier et de ses avoisinants.

La hauteur des clôtures entre deux parcelles est limitée à :

- 1,60m en section courante
- 1,80m pour les murs autorisés dans le prolongement d'une façade ou d'un pignon en limite latérale (voir ci-dessus).

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions autorisées dans le lotissement doit être assuré en dehors des voies publiques par la réalisation d'aires de stationnement sur chaque parcelle privative.

12.1– Espace de stationnement non clos

L'aménagement de 2 places de stationnement est prévu par l'aménageur sous la forme d'un espace non clos selon les emprises définies sur chaque lot au plan PA10-a annexé au présent règlement. Ce stationnement est aménagé en lien avec les accès imposés. Il est interdit d'édifier un garage fermé sur cette emprise.

Pour mémoire :

- Dans le cadre de cet aménagement, un ouvrage de régulation (stockage et infiltration) des eaux de pluie d'un volume de 3m³ est réalisé par l'aménageur, sous chaque aire non close.
- En cas de carport sur l'emprise de l'aire non close, les fondations ne devront pas impacter l'ouvrage de régulation des eaux de pluie.

12.2– 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 carports, dans le respect des articles 6 et 11.3 du présent règlement.

12.3– Revêtement pour le stationnement non clos :

La finition de l'aire non close est assurée par l'aménageur au moyen de pavés béton à joints enherbés de 8 cm d'épaisseur favorisant la Gestion Intégrée des eaux de Pluie (GIEP). Cette finition perméable participe en effet au fonctionnement de l'ouvrage de régulation situé sous l'aire non close : le remplacement des pavés par de l'enrobé ou tout autre matériau de finition est strictement interdit.

Limite entre deux aires de stationnement non closes voisines :

Afin de participer à l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, la limite entre deux aires de stationnement jumelées est aménagée sous la forme d'une bande de pleine terre à planter : elle devra demeurer en pleine terre et faire l'objet de plantations.

La matérialisation de la limite de propriété entre deux aires de stationnement non closes jumelées n'est pas obligatoire. Si choix est fait de matérialiser cette limite de propriété par une clôture, celle-ci prendra uniquement la forme d'une ganivelle de châtaignier de hauteur 1,20m maximum.

Le traitement de la limite entre deux aires non closes et l'éventuelle matérialisation de la limite de propriété respecteront les prescriptions de « l'annexe 1 : Clôtures/illustrations »

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet (cf. PLUiH)

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (cf. PLUiH)

ARTICLE 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet (cf. PLUiH)

ARTICLE 16 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N° de Lot	Surface du lot en m ²	SDP maximum autorisée	Emprise de pleine terre à respecter	Volume de rétention à prévoir ⁶ sur la parcelle
1	380	228	152	2 m ³
2	423	254	169	2 m ³
3	415	249	166	2 m ³
4	438	263	175	2 m ³
5	456	274	182	2 m ³
6	414	248	166	2 m ³
7	405	243	162	2 m ³
8	383	230	153	2 m ³
9	359	215	144	2 m ³
10	519	311	208	2 m ³
11	504	302	202	2 m ³
12	466	280	186	2 m ³
13	466	280	186	2 m ³
14	350	210	140	2 m ³
15	389	233	156	2 m ³
16	408	245	163	2 m ³
17	474	284	190	2 m ³
18	458	275	183	2 m ³
19	384	230	154	2 m ³
20	417	250	167	2 m ³
21	412	247	165	2 m ³
22	447	268	179	2 m ³
23	384	230	154	2 m ³
24	399	239	160	2 m ³
25	375	225	150	2 m ³
26	477	286	191	2 m ³
TOTAL	11 002	6 601	4 401	52 m ³

NOTA : les surfaces de lots sont indicatives et ne seront définitives qu'après bornage et mesures de géomètre.

⁶ Le volume de rétention global à prévoir sur chaque parcelle est de 5 m³. L'aménageur réalisant sous chaque aire non close un ouvrage de régulation d'un volume de 3m³, le volume supplémentaire de 2m³ est à la charge de l'acquéreur selon les préconisations des annexes 2 et 3. Pour mémoire, cette obligation sera reprise dans l'acte de vente.

Le traitement des limites pris en charge dans le cadre de l'aménagement distingue 4 types selon la nomenclature du plan «annexe clôtures» qui vient compléter le plan de règlement graphique :

→ Les clôtures situées en limite de voies sont réalisées par l'aménageur : au moment de la signature de l'acte de vente, elles deviennent propriété de l'acquéreur qui s'engage à les entretenir et à les maintenir en parfait état de conservation et dans l'aspect d'origine (hauteur, matériaux, couleur), y compris les plantations.

Aucun autre type de clôture ne peut se substituer au dispositif mis en œuvre dans le cadre de l'aménagement, ni le doubler et/ou le compléter, hormis l'accompagnement végétal.

CLÔTURES

- Type 1
Ganivelle (plantation sur emprise publique)
- Type 2
Ganivelle + haie int.
- Type 3
Grillage à mouton + haie int.
- Type 4
Grillage à mouton
- - - Type 5
limites séparatives entre lots (espaces privés)



LIMITES PRISES EN CHARGE PAR L'AMÉNAGEUR

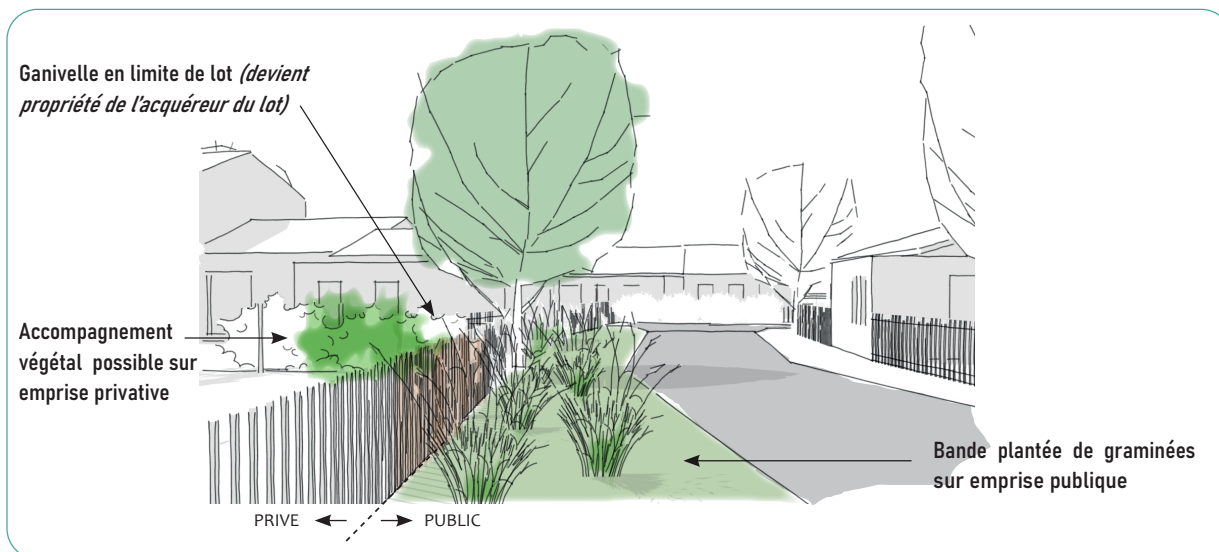
• Les limites de type 1 : ganivelle + plantations sur emprise publique

Le traitement de la limite pris en charge par l'aménageur comprend :

- La pose d'une Ganivelle bois hauteur 1,20m le long de la voie de desserte
- Les plantations sur emprise publique.

Les acquéreurs auront :

- L'obligation de maintenir et entretenir la ganivelle,
- La possibilité de doubler la ganivelle d'un accompagnement végétal sur emprise privative,
- La possibilité de contrôler le développement de la végétation publique qui déborderait sur l'espace privé.



• Les limites type 2 : ganivelle + plantations d'une petite haie champêtre à l'intérieur des lots

Le traitement de la limite pris en charge par l'aménageur comprend :

- L'habillage des coffrets
- La pose d'une Ganivelle bois hauteur 1,20m le long de la voie de desserte
- La plantation d'une petite haie champêtre à l'intérieur des lots (*Hauteur 0,80m à 2,00m*).

Les acquéreurs auront :

- L'obligation de maintenir et entretenir ce dispositif,
- La charge de l'entretien de la haie.



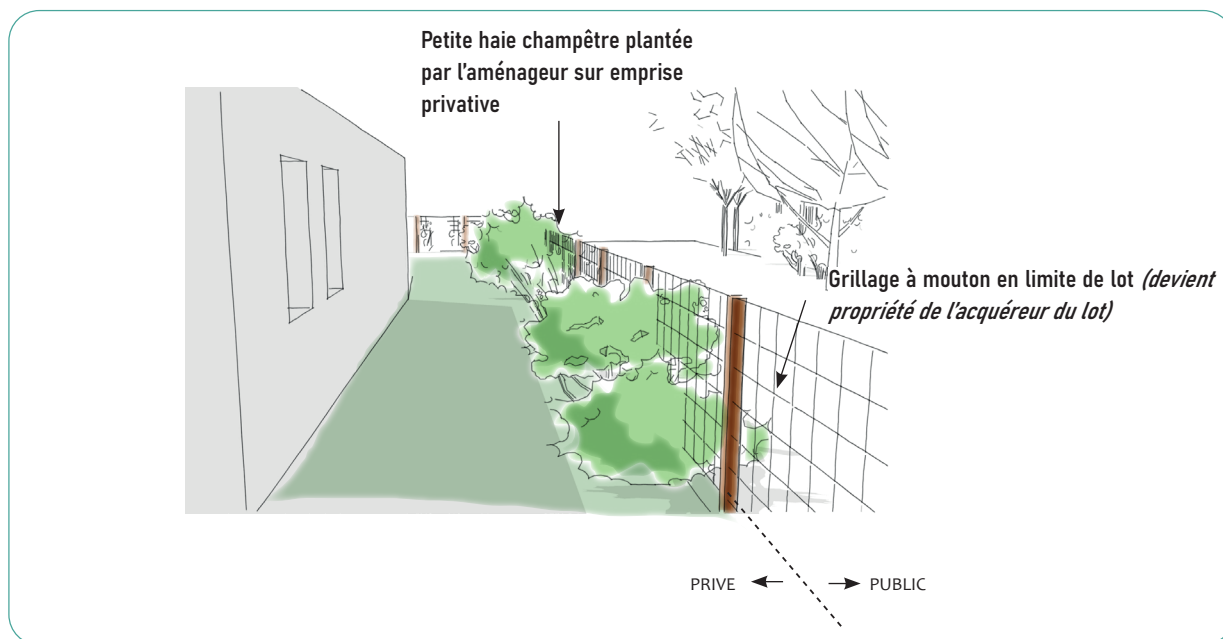
• Les limites de type 3

Le traitement de la limite pris en charge par l'aménageur comprend :

- La mise en œuvre d'un grillage à mouton sur poteaux bois hauteur 1,20m
- La plantation d'une petite haie champêtre à l'intérieur des lots (Hauteur 0,80m à 2,00m).

Les acquéreurs auront :

- L'obligation de maintenir et entretenir ce dispositif,
- La charge de l'entretien de la haie.



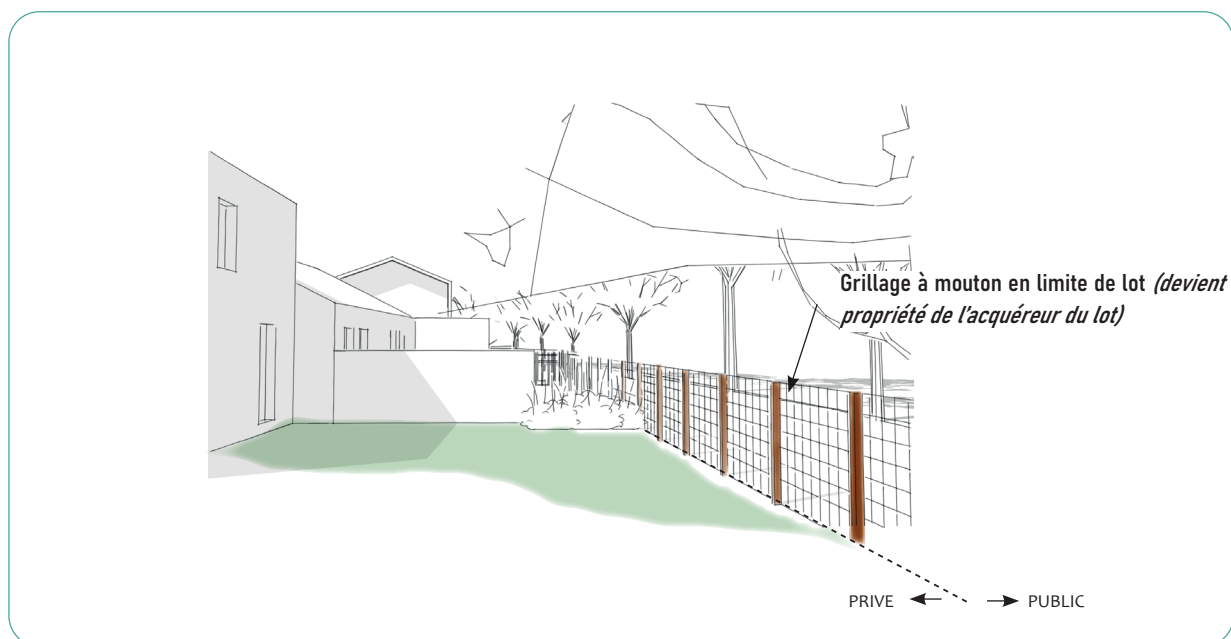
• Les limites de type 4

Le traitement de la limite pris en charge par l'aménageur comprend :

- La mise en œuvre d'un grillage à mouton sur poteaux bois hauteur 1,20m

Les acquéreurs auront :

- L'obligation de maintenir et entretenir ce dispositif.



LIMITES À LA CHARGE DES ACQUÉREURS

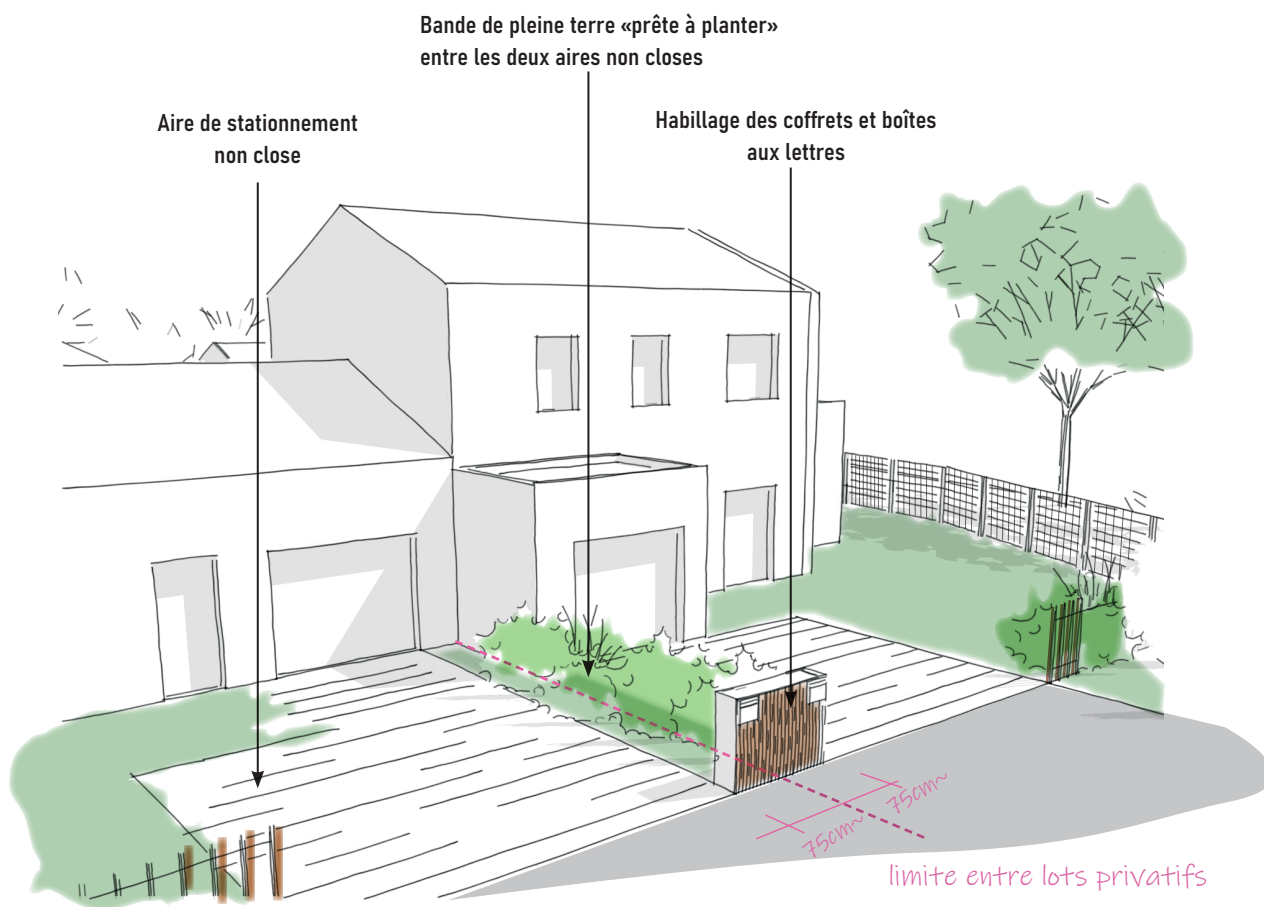
• Limites entre deux aires de stationnement jumelées

La limite entre deux aires participe à la gestion hydraulique à la parcelle :

- Dans le prolongement des coffrets implantés en limite de voie, la rive du terrain doit demeurer en pleine terre,
- En cas de différence de niveaux entre les deux aires non closes, cette bande de pleine terre sera modelée pour assurer la transition entre les deux aires.

Les acquéreurs auront :

- L'obligation de maintenir et entretenir cette bande de pleine terre préparée «*prête à planter*» par l'aménageur,
- La charge des plantations sur cette bande,
- La possibilité de matérialiser la limite de propriété par **une ganivelle de châtaignier de hauteur 1,20m maximum**.



Voir Annexe 2 pour l'aménagement des aires de stationnement non closes

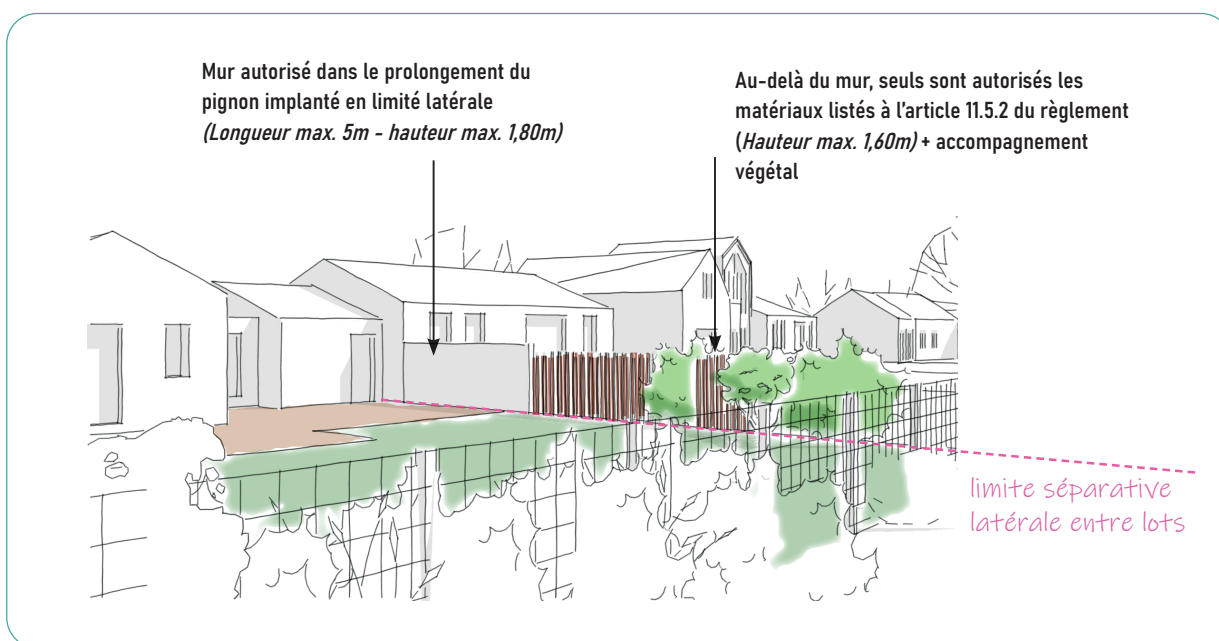
LIMITES À LA CHARGE DES ACQUÉREURS : Les limites de type 5

• Limite séparative latérale entre deux parcelles privées

Sont autorisés :

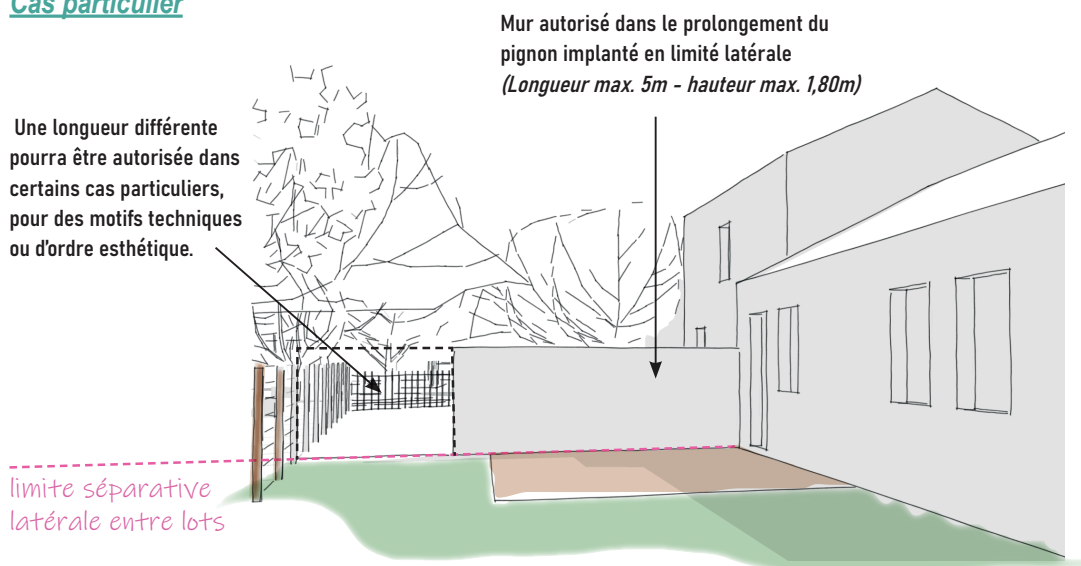
- Les murs maçonnés, **si et seulement s'ils** sont édifiés dans l'alignement d'une façade ou d'un pignon implanté en limite séparative latérale et dans la limite de 5m de long. Ils seront alors traités en harmonie avec la construction principale.
- La ganivelle de châtaignier doublée d'une haie vive,
- Les clôtures de madriers de bois dressés à la verticale,
- Les panneaux de bois à bardage horizontal uniquement, et arase plane
- Clôtures grillagées type grillage métallique : maille métallique 10 à 15cm en aluminium ou acier galvanisé, fixée sur poteaux bois brut ou taillé, section ronde ou carrée et doublée d'un accompagnement végétal de type haie vive, massifs variés,

Les acquéreurs auront la charge de la mise en œuvre et de l'entretien des clôtures en limites séparatives dans le respect du règlement.



Cas particulier

Une longueur différente pourra être autorisée dans certains cas particuliers, pour des motifs techniques ou d'ordre esthétique.



• Limite séparative de fonds de lots entre deux parcelles privées

Sont autorisés :

- La ganivelle de châtaignier doublée d'une haie vive,
- Les clôtures de madriers de bois dressés à la verticale,
- Les panneaux de bois à bardage horizontal uniquement, et arase plane,
- Clôtures grillagées type grillage métallique : maille métallique 10 à 15cm en aluminium ou acier galvanisé, fixée sur poteaux bois brut ou taillé, section ronde ou carrée et doublée d'un accompagnement végétal de type haie vive, massifs variés,

Les acquéreurs auront la charge de la mise en œuvre et de l'entretien des clôtures en limites séparatives dans le respect du règlement.

• Recommandations pour les limites séparatives de fonds de lots entre deux parcelles privées

Le traitement de cette limite répond au double objectif de respect de l'identité bocagère pour l'intégration paysagère du futur quartier **et d'intimité des fonds de jardins.**

- La clôture sera accompagnée de plantations d'arbres et arbustes pour créer un écran végétal.

Clôture de «fond de terrain» :
plantations d'arbres et arbustes en plans successifs
(Dans le respect des règles du Code Civil)



limite séparative
de fond de terrain
entre lots privés

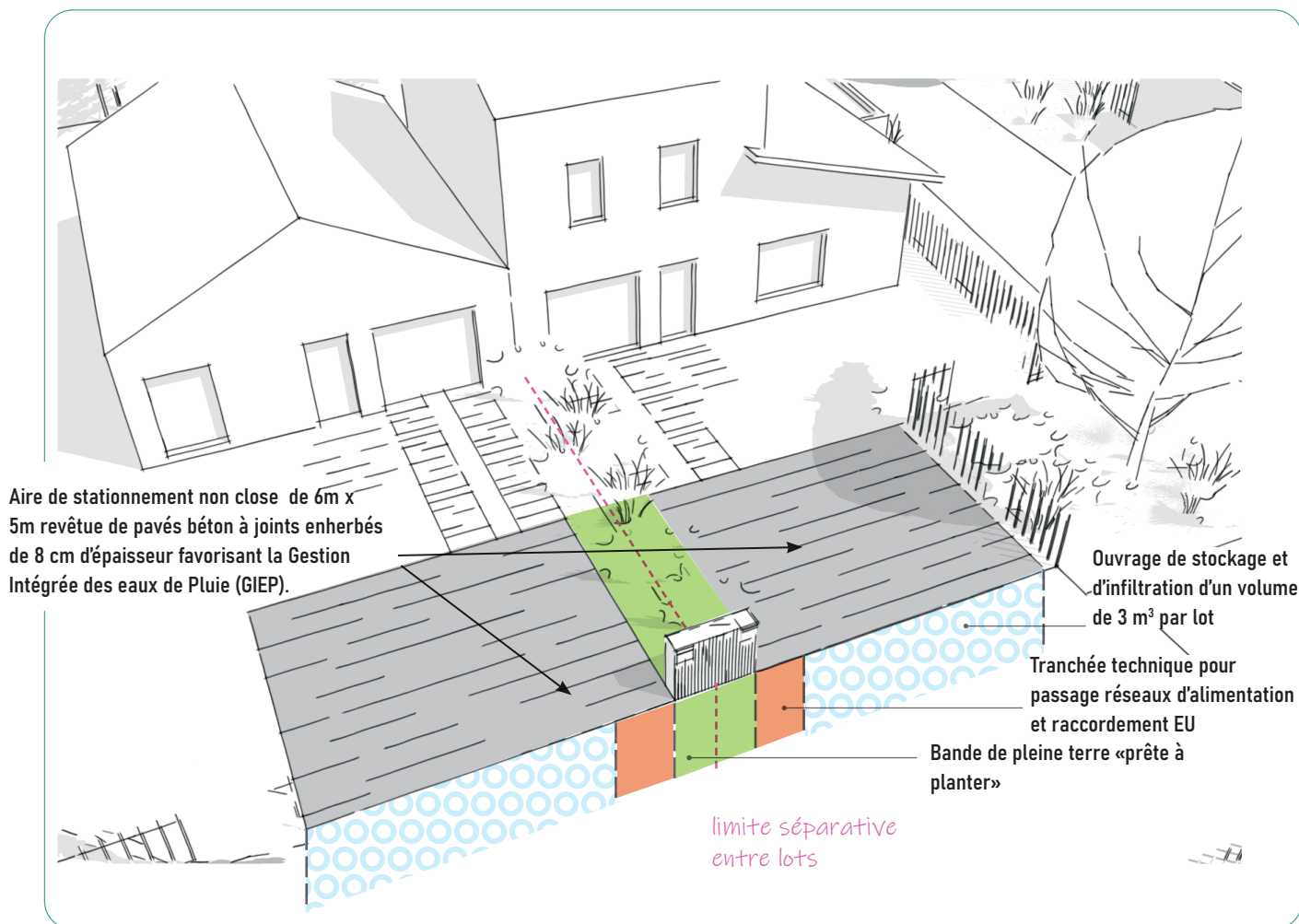
Les clôtures bois ou grillagées doublées d'un accompagnement végétal seront privilégiées, dans l'esprit de la trame bocagère

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Pour faciliter le stationnement privé en dehors des voies publiques, l'aménagement de 2 places de stationnement est prévu par l'aménageur sous la forme **d'une «aire de stationnement non close»**.

Ce stationnement est aménagé en lien avec les accès imposés et **selon les emprises définies sur chaque lot au plan PA10-a annexé au présent règlement**.

Dans le cadre de cet aménagement, un ouvrage de régulation des eaux de pluie d'un volume de 3m³ est réalisé sous chaque aire de stationnement non close. Le jour de la signature de l'acte de vente, l'ouvrage devient propriété de l'acquéreur qui s'engage à l'entretenir et à le maintenir en parfait état de fonctionnement.



• Prestations prises en charge par l'aménageur (et devenant propriété de l'acquéreur du lot)

L'aménageur réalise dans le cadre des travaux :

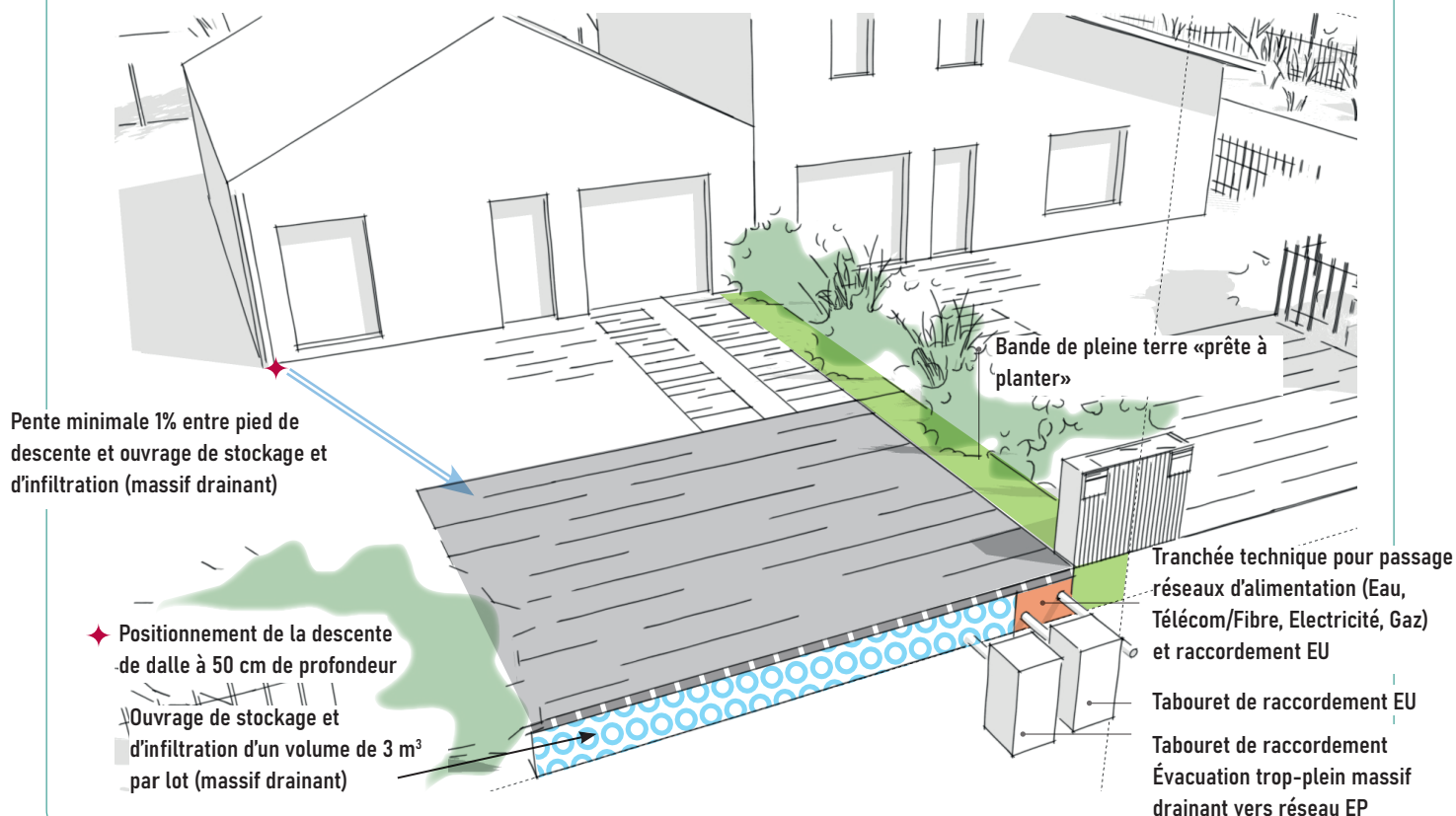
- L'ouvrage de stockage et d'infiltration d'un volume de 3 m³ par lot,
- La préparation de la bande de pleine terre prête à planter entre les deux aires jumelées,
- Le revêtement de surface (6m x 5m) en pavés béton à joints enherbés,
- L'habillage des coffrets (pour mémoire).

• Obligations pour l'acquéreur

Les acquéreurs auront :

- L'obligation de maintenir et entretenir ce dispositif en s'assurant du bon fonctionnement hydraulique, notamment, en renvoyant les descentes d'eaux pluviales vers l'ouvrage de stockage, en respectant la profondeur et la pente minimale de 1%,
- D'utiliser la tranchée technique pour le passage des réseaux eau, Télécom/fibre, électricité, gaz et raccordement EU,
- L'obligation de maintenir l'espace de stationnement **ouvert sur la voie**,
- D'entretenir la végétation de sorte qu'elle ne vienne pas en conflit avec l'ouvrage de stockage et d'infiltration.

Principes de raccordements réseaux



FINITIONS DE L'AIRE DE STATIONNEMENT NON CLOSE

Dans le cadre de l'aménagement, la commune de MORTAGNE prend à sa charge la finition de l'aire de stationnement (6m de largeur par 5m de profondeur) pour assurer l'homogénéité de finition en cohérence avec la finition des voiries.

• Prestations prises en charge par l'aménageur

L'aménageur réalise dans le cadre des travaux :

- La préparation comprenant : compactage du fond de forme, géotextile, couche de fondation en GNT 0/80, création d'un ouvrage de régulation d'un volume de 3m³ (pour mémoire), couche de base en GNT 0/31.5,
- La finition : afin de demeurer perméable, cette aire sera revêtue de pavés béton à joints enherbés de 8 cm d'épaisseur ; **pour chaque lot, le lotisseur prendra à sa charge le revêtement de l'aire de 30 m² (6m x 5m).**

• Obligations pour l'acquéreur

Les acquéreurs auront :

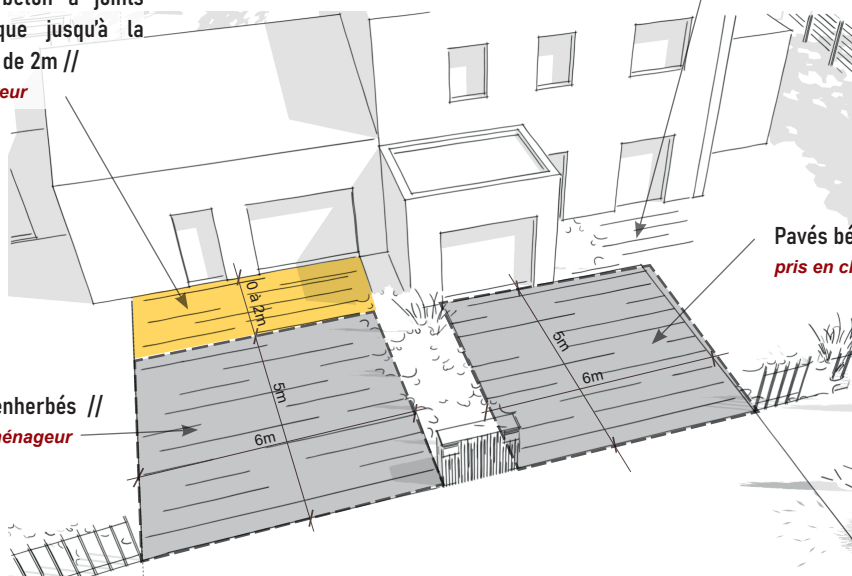
- L'obligation de maintenir et entretenir les pavés à joints enherbés pour les maintenir en parfait état de conservation et dans l'aspect d'origine (surface, matériaux, couleur).
- L'obligation, en cas d'usure ou de détérioration, de remplacer les pavés à l'identique.

Complément Pavés béton à joints enherbés à l'identique jusqu'à la façade, dans la limite de 2m //
à la charge de l'acquéreur

Pavés béton à joints enherbés //
pris en charge par l'aménageur

Accès à la porte d'entrée //
à la charge de l'acquéreur

Pavés béton à joints enherbés //
pris en charge par l'aménageur



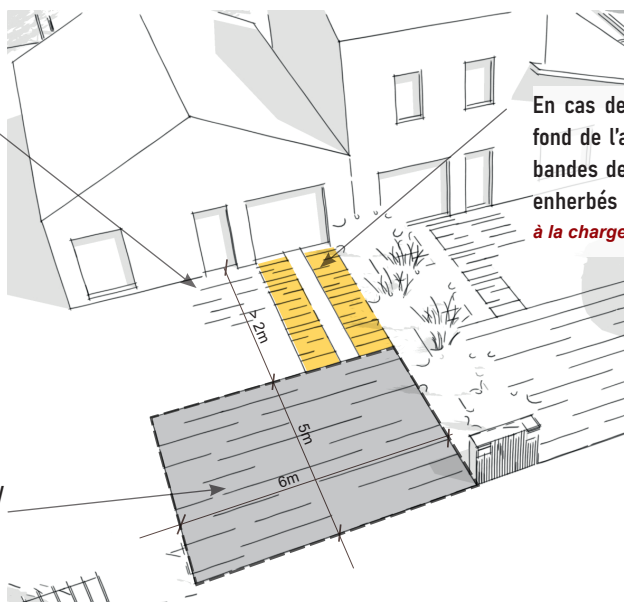
En cas d'implantation de la façade entre 5 et 7m de l'alignement, le complément en pavés béton à joints enherbés de 8 cm d'épaisseur, à l'identique du revêtement mis en oeuvre par l'aménageur, sera à la charge de l'acquéreur.

En cas d'implantation de la façade du garage à plus de 7m de l'alignement, l'accès sera matérialisé par deux bandes de roulement en pavés béton à joints enherbés de 8 cm d'épaisseur à l'identique de l'aire non close réalisée par l'aménageur.

Accès à la porte d'entrée //
à la charge de l'acquéreur

En cas de garage implanté à plus de 2m du fond de l'aire non close, accès au garage par bandes de roulement en Pavés béton à joints enherbés //
à la charge de l'acquéreur

Pavés béton à joints enherbés //
pris en charge par l'aménageur



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET EXEMPLES DE RÉALISATIONS POUR LA GIEP

Le Plessis III vise une Gestion Intégrée des Eaux Pluviales GIEP : ce guide est à l'usage des projets individuels d'aménagement des terrains privés.

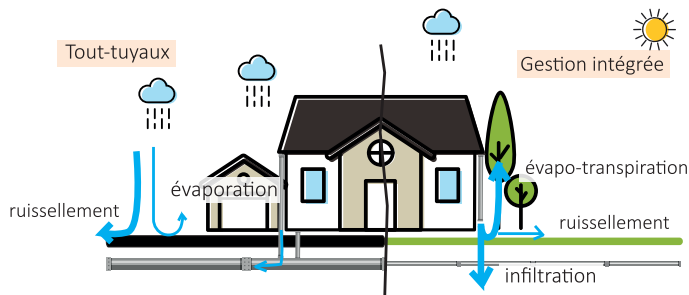
Conception : CPIE Loire Anjou 2018 - Illustration : Aurélien Boudault - Impression ICI - Ne pas jeter sur la voie publique



La gestion des eaux de pluie

PETITE HISTOIRE DE LA GESTION DE L'EAU...

Avant le XIX^{ème} siècle les eaux de pluies et les eaux usées, étaient déversées directement dans le caniveau puis à la rivière. Suite aux nombreuses épidémies de peste et de choléra, les grandes villes installent des canalisations pour collecter toutes les eaux. Plus tard, avec l'utilisation de la voiture, les parkings et les surfaces bétonnées se sont étendus. Le nombre et la taille des canalisations pour évacuer ces eaux pluviales n'ont alors plus cessé de croître.



LES LIMITES DU « TOUT TUYAU »

« La collecte de toutes les eaux transforme une ressource précieuse en déchet et en menace pour la population » (GRAIE)

Avec l'imperméabilisation des sols, nous faisons face à des inondations répétées. Nos nappes phréatiques se remplissent difficilement et les écosystèmes sont privés d'une partie de leur eau..

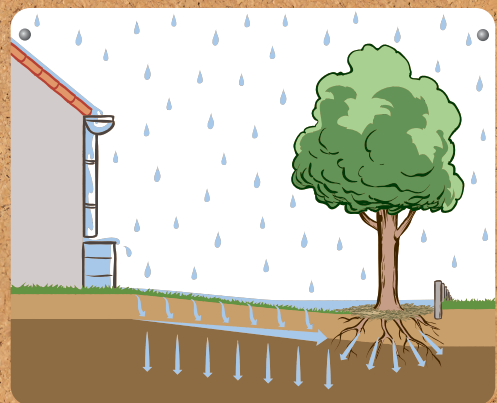
Avec la saturation des réseaux unitaires en cas de fortes pluies, les stations d'épuration débordent, causant des pollutions.

LA GESTION INTÉGRÉE, QU'EST-CE-QUE C'EST ?

Le principe

Le sol a toujours été capable d'absorber l'eau.

L'objectif est donc de ralentir le ruissellement et de retenir l'eau en cas de pluie exceptionnelle pour qu'elle s'infiltre dans la partie supérieure du sol, sans l'enterrer. L'eau percole alors lentement vers la nappe phréatique ou est absorbée par les sols voisins.



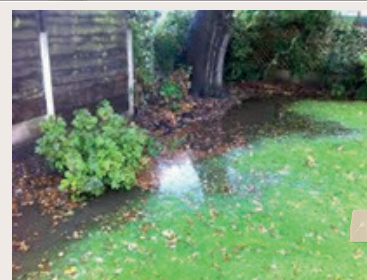
Simple, économique et écologique !

La gestion intégrée des eaux de pluie est simple à mettre en œuvre, il est possible d'aménager son terrain soi-même la plupart du temps. Ces aménagements mettent en valeur nos espaces verts, régénèrent les sols et réintroduisent de la biodiversité. Ces espèces végétalisées limitent les îlots de chaleur par l'évapo-transpiration et l'ombrage.

Quelques exemples...



Une fois le réservoir rempli, l'eau est dirigée vers un massif de fleurs creux qui absorbe les surplus.



En cas de fortes pluies, les eaux sont retenues dans le bas du jardin. La rétention est prévue pour que l'eau s'infiltre en quelques heures voire quelques jours exceptionnellement.



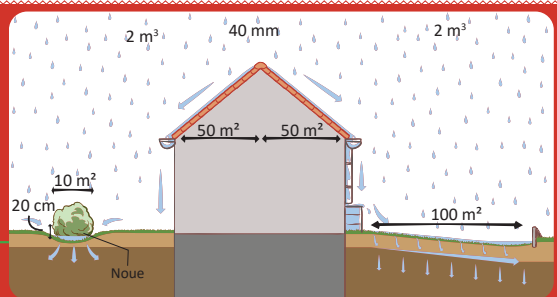
Ces nouvelles plates-bandes absorbent les eaux du toit et du caniveau.

A vos calculatrices !

Exemple de Montrevault-sur-Èvre :

Lors d'une pluie de 40 mm*, défini comme pluie de référence, un toit de 100 m² générera 4 m³ d'eau de pluie. Pour retenir 4 m³, il faut 2 cm d'eau sur 200 m² ou un espace creux de 20 m² sur 20 cm de profondeur.

* pluie de référence 40mm pendant 3 heures se produisant statistiquement tous les 20 ans. La pluie de référence est à définir pour chaque territoire.



Des questions que je peux me poser...

Y A-T-IL BEAUCOUP D'ENTRETIEN ?



La gestion étant intégrée aux plantations, l'entretien de votre jardin sera sensiblement le même. Dans le cas de l'installation d'un massif creux, elle nécessite une fauche seulement 1 à 2 fois par an. De plus la biodiversité développée par ces nouveaux apports d'eau assurera une protection supplémentaire à vos cultures.

CETTE GESTION RISQUE-T-ELLE D'ÊTRE INESTHÉTIQUE OU DE CHANGER L'AGENCEMENT DE MON JARDIN ?

L'eau est renvoyée au maximum vers des plantations existantes. Les nouveaux aménagements sont intégrés en concertation avec un technicien du CPIE.

Y A-T-IL DES MAUVAISES ODEURS OU DES MOUSTIQUES ?



Non, car la rétention de l'eau est inférieure à 48h.

POURRAIT-IL Y AVOIR DES RISQUES DE GLISSEMENTS DE TERRAIN OU DÉSTABILISATION DES FONDATIONS ?

Ce risque est peu fréquent et n'est réel que si l'eau est concentrée sur une zone instable ou trop proche d'un bâtiment. Or dans une gestion intégrée, on évite justement de concentrer l'eau pour une meilleure infiltration.



CES AMÉNAGEMENTS SONT-ILS CHERS ?

Souvent, peu d'aménagements sont nécessaires et il est parfois possible de les faire soi-même. Ainsi, on peut adapter son terrain pour une centaine d'euros de fournitures.

MON TERRAIN VA-T-IL DEVENIR UNE PISCINE ?

La rétention de l'eau est prévue dans les aménagements pour absorber des pluies fortes et répétées sur des zones maîtrisées. L'eau est retenue sur votre terrain et percole doucement en quelques heures. En moyenne, les ouvrages de gestion intégrée sont inondés 2 jours par an (GRAIE 2015).

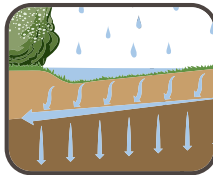
MON TERRAIN EST-IL CAPABLE DE BOIRE TOUTE CETTE EAU ?

Quel que soit le type de sol, les terrains ont toujours absorbé l'eau. L'eau qui tombe déjà sur votre gazon ne ruisselle pas, c'est la pelouse qui l'absorbe. De nombreuses maisons sont déjà équipées ainsi et révèlent une grande efficacité de ces aménagements même en cas de pluies exceptionnelles. Le seul risque est d'avoir momentanément et occasionnellement quelques centimètres d'eau dans votre jardin.

L'eau de pluie : n'en perdons pas une goutte !

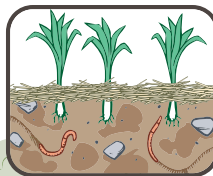
Au fond du jardin

En cas de pluies fortes, l'eau est retenue dans les parties basses du jardin grâce à un petit modelé de terre. La fine couche d'eau s'infiltre dans l'herbe. Dans les heures suivant une forte pluie, le sol peut alors être spongieux.



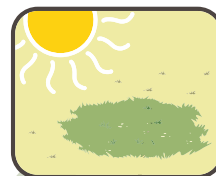
Dans le potager

Le sol, plein de vie, du potager (grâce au compost ajouté et au paillage le protégeant) est très perméable et peut absorber beaucoup d'eau.



Dans les creux naturels

Le terrain légèrement creux à cet endroit capte plus d'eau, rendant la pelouse plus verte.



Eviter de polluer l'eau

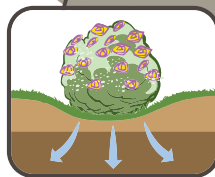
Les produits de démaussage des toits et murs sont toxiques pour les plantes, les animaux aquatiques et s'accumulent dans mon jardin.

- Je traite mon toit le moins souvent possible.
- Après traitement, je déconnecte le récupérateur d'eau pour les prochaines pluies.



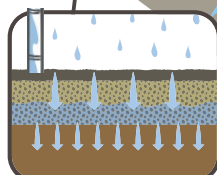
Sous le paillage

Le paillage avec les résidus végétaux du jardin (tontes, feuilles mortes, tailles) permet le développement de la vie du sol qui favorise ainsi l'infiltration.



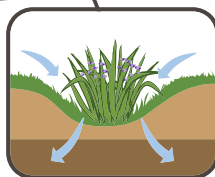
Dans un massif de fleurs

La forme creuse du massif permet de retenir l'eau qui s'infiltre dans les prochaines 24h. Le système racinaire de la végétation augmente la perméabilité.



Sous le bitume

La grave drainante : Sous le sol poreux, ou avec une gouttière s'écoulant dedans, l'eau est retenue dans un massif drainant. Cet espace de rétention en gravier, entouré d'un géotextile laisse l'eau s'infiltre dans le sol.



Sur l'espace public

La noue publique capte les eaux de la route et du trottoir et remplace les caniveaux grâce à une végétation adaptée. La végétation poussera mieux et rafraichira la rue.



Contre le mur

Le réservoir récupère l'eau de pluie pour l'arrosage. Quand il est plein, il se déverse vers le mur clôture qui retient l'eau le temps qu'elle s'infiltre. Retenir l'eau contre un mur ne le détériore pas et le poids de l'eau d'une pluie ne peut pas le faire céder.

Dans les allées perméables

L'allée perméable laisse l'eau s'infiltre dans le sol.

Attention ce sol infiltre également les produits désherbants.

- Je privilégie alors les méthodes alternatives comme l'eau chaude.