

Date	Indice	Modifications

**Lotissement d'habitation "Le Plessis II"**  
**COMMUNE DE MORTAGNE SUR SEVRE**  
 Département de la Vendée

**PERMIS D'AMENAGER**

**Maître d'Ouvrage**



Hôtel de ville  
 BP37  
 85290 MORTAGNE SUR SEVRE  
 Tél : 02.51.65.00.45  
 Fax : 02.51.65.23.51  
 service.technique@mortagnesursevre.fr

**Maîtrise d'Oeuvre**  
**Architecte**



3, rue Jacques BREL  
 BP 50065  
 44814 SAINT HERBLAIN  
 Tél. 02.51.83.72.63

**PAYSAGISTE**



1 ter Place de la Trinité  
 44 190 CLISSON  
 tel. 05 49 81 57 52  
 canopee.atelier@gmail.com

**BET VRD**



6 bis Allée des Oliviers  
 79 300 BRESSUIRE  
 tel. 05 49 81 57 52  
 areaurbanisme@gmail.com

<b>Date :</b>	20/12/2019
<b>Phase:</b>	PERMIS D'AMENAGER
<b>Echelle :</b>	
<b>Indice :</b>	
<b>Dessin :</b>	Ber
<b>Plan n°:</b>	<b>PA 10</b>

**REGLEMENT**

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

« Lotissement du Plessis » - Tranche II

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 R123-10-1 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 II** », 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 de même valeur juridique vient 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. PLUi)

## 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

L'accès aux parcelles se fera suivant les indications du ***plan de règlement graphique PA10-a.***

## ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Eau potable

Le lotisseur prendra en charge, pour chaque lot, la réalisation des branchements (le branchement s'entend jusque et y compris le regard sur le terrain privé destiné à abriter le compteur) au réseau d'eau potable du service public. 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

Eaux usées/eaux pluviales

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des ouvrages de collecte et les antennes de branchement pour chaque lot. Pour chaque lot, il sera implanté sur les accès, un regard de branchement d'eaux usées et un regard de branchement d'eaux pluviales.

Les acquéreurs devront obligatoirement se raccorder aux regards.

Les raccordements entre les regards de branchement et la construction seront à la charge des acquéreurs.

### 4.3. Electricité, gaz

Les coffrets de branchements de type S 22 ainsi que les alimentations au gaz seront installés sur le domaine privé en limite de voirie aux frais du lotisseur.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services concessionnaires.

***Le lotisseur 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

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

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

### ***Par rapport aux voies et emprises publiques***

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

### ***Accès par le Nord***

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

### ***Emprise constructible pour la construction principale :***

L'emprise constructible sur les parcelles est représentée sur le **plan PA10-a** annexé au présent règlement.

## 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 10-b, la construction pourra s'implanter librement sur l'emprise constructible.

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

Une seule construction principale ne comportant qu'un seul logement est autorisée par lot.

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

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

## ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet (cf. PLUi)

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### ***1.1 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.*

### ***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.

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

### **1.2 Annexes<sup>1</sup> et extensions**

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

Les annexes de type «chalet suisse» sont proscrites.

Les abris de jardin en bois naturel seront privilégiés.

Dans le cas d'un stationnement couvert non intégré à la construction principale, ceux-ci prendront la forme de garages, ou de carports. Ils seront recouverts à minima d'une toiture ou d'une pergola. Dans le cas de volume fermé, ils seront construits en bardage bois, plein ou ajouré ou bien maçonné et recouvert d'un enduit.

### **1.3 Toitures**

La toiture de la construction principale est :

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

Le matériau utilisé devra être une tuile en terre cuite, de type «tiges de botte» de teinte naturelle à dominante rouge, le plus proche possible de celle utilisée à Mortagne-Sur-Sèvre, ou de type romane canal type TBF, GR13 ou autre tuile à emboîtement à fond plat. La pente sera comprise entre 28 et 33%.

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.

- **soit une toiture terrasse**, végétalisée ou non. Si elle n'est pas végétalisée, elle ne laissera pas l'étanchéité apparente mais sera recouverte d'un lit de gravillons.

### **1.4 Clôtures (Se référer au plan annexe PA10-b\_ Clôtures) :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

**Les clôtures situées en limite de l'espace public 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, y compris les plantations.**

Sont autorisées uniquement entre deux parcelles :

- Murs maçonnés

Ils sont autorisés lorsqu'ils sont implantés dans l'alignement d'une façade, côté jardin et dans la limite de 4m de long. Ils seront traités avec le même aspect que la construction principale.

- Ganivelle de châtaignier doublée d'une haie vive

- Madriers de bois dressés à la verticale

- 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'une haie vive

---

<sup>1</sup> Définition de l'annexe dans le PLUi : 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. **Les piscines sont considérées comme des annexes.**

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.

Les clôtures sont limitées à :

- 1m50 de hauteur
- à l'exception des limites séparatives au niveau de la terrasse : 1.80m

## ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

### **Aires de stationnement et accès au garage :**

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

**Il est exigé** 2 places non closes par logement sur les lots libres sur les emprises définies au **plan PA10-a** annexé au présent règlement.

Dans le cas d'un stationnement couvert non intégré à la construction principale, celui-ci prendra la forme d'un garage, ou d'un carport. Il sera recouvert a minima d'une toiture ou d'une pergola. Dans le cas d'un volume fermé, il sera construit en bardage bois, plein ou ajouré, ou bien maçonné et recouvert d'un enduit, en harmonie avec l'enduit de la construction principale.

### **Cas particulier :**

Pour les îlots A, B et C, une seule place de stationnement **obligatoirement non close** est demandée par logement. La seconde place est prévue sur l'aire aménagée à cet effet, voir plan de composition PA4.

### **Revêtement pour le stationnement non clos :**

Les revêtements de sol devront limiter l'imperméabilisation : **la réalisation d'enrobés est proscrite.**

Les **revêtements de sol autorisés** sont :

- pavés, joints à écartement, remplis de matériaux drainants (graviers...) ou engazonnés
- dalles alvéolées en polyéthylène ou béton, remplies de graviers ou engazonnées
- mélange terre-pierre gazonné
- 2 bandes de béton au niveau des roues, sur sol gazonné.
- grandes dalles de béton balayé, calpinées avec un dessin de joints larges engazonnés.

## ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet (cf. PLUi)

## ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (cf. PLUi)

## ARTICLE 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet (cf. PLUi)

## ARTICLE 16 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N° de Lot	Surface du lot en m <sup>2</sup>	SDP maximum autorisée	Nombre de logts maximum autorisés
1	470	282	1
2	400	240	1
3	391	235	1
4	383	230	1
5	404	242	1
6	418	251	1
7	416	250	1
8	387	232	1
9	429	257	1
10	375	225	1
11	470	282	1
12	437	262	1
13	414	248	1
14	393	236	1
115	389	233	1
16	397	238	1
17	393	236	1
18	532	319	1
19	447	268	1
20	415	249	1
21	413	248	1
22	384	230	1
23	444	266	1
24	347	208	1
25	406	244	1
26	420	252	1
27	429	257	1
28	357	214	1
29	415	249	1

N° de Lot	Surface du lot en m <sup>2</sup>	SDP maximum autorisée	Nombre de logts maximum autorisés
30	375	225	1
31	437	262	1
32	422	253	1
33	483	290	1
34	420	252	1
35	397	238	1
36	394	236	1
37	403	242	1
38	447	268	1
39	410	246	1
40	419	251	1
41	399	239	1
42	333	200	1
43	340	204	1
44	322	193	1
45	307	184	1
46	452	271	1
47	427	256	1
48	455	273	1
49	443	266	1
50	509	305	1
Ilot A	712	525	3
Ilot B	938	700	4
Ilot C	1328	1050	6
Ss-total lots	20 569	12 341	50
Ss-total îlots	2 978	2 275	13
<b>Total général</b>	<b>23 547</b>	<b>14 616</b>	<b>63</b>

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