

A - DISPOSITIONS GENERALES

1 - Objet du règlement

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement. Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre qui délimite le lotissement.

Le lotissement est situé sur la Commune de MARANS. Sa délimitation est indiquée sur le plan d'état des lieux et sur tous les autres plans constituant le dossier de demande de permis d'aménager.

Il est projeté sur les parcelles entières AD 187, 304, 307 et sur la majeure partie de la parcelle AD 309.

2 - Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune, à savoir le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.).

Le terrain est situé en zone NAb. Le règlement 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 tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité compétente.

3 - Division du terrain

Les surfaces du lotissement se décomposent de la manière suivante :

N°	Surface	N°	Surface
Lot 1	523 m ²	Lot 19	486 m ²
Lot 2	468 m ²	Lot 20	458 m ²
Lot 3	457 m ²	Lot 21	425 m ²
Lot 4	418 m ²	Lot 22	420 m ²
Lot 5	354 m ²	Lot 23	429 m ²
Lot 6	354 m ²	Lot 24	432 m ²
Lot 7	355 m ²	Lot 25	406 m ²
Lot 8	356 m ²	Lot 26	410 m ²
Lot 9	518 m ²	Lot 27	418 m ²
Lot 10	524 m ²	Lot 28	407 m ²
Lot 11	503 m ²	Lot 29	447 m ²
Lot 12	490 m ²	Lot 30	448 m ²
Lot 13	492 m ²	Lot 31	448 m ²
Lot 14	464 m ²	Lot 32	448 m ²
Lot 15	462 m ²	Lot 33	448 m ²
Lot 16	453 m ²	Lot 34	448 m ²
Lot 17	529 m ²	Lot 35	792 m ²
Lot 18	560 m ²		

Surface totale des lots	16 050 m ²
Surface de la voirie	3 725 m ²
Surface des espaces verts	2 849 m ²
Surface totale du lotissement	22 624 m ²

B - REGLEMENT

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les clôtures et les piscines.

L'exercice des professions libérales et l'occupation à usage de bureaux sera autorisé, à condition que les locaux affectés à ces activités ne représentent pas plus de 30 % de la surface hors œuvre nette de la construction et que les activités soient non polluantes et non bruyantes.

Le lot 35 est destiné à une opération de logements locatifs sociaux, le nombre de logements à réaliser sera de huit au minimum.

Le nombre de logement est limité à un sur les autres lots.

La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée. Dans ce cas, le nombre de logement sera limité à la somme des logements autorisés sur chacun des lots réunis.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les autres occupations ou utilisations autres que celles indiquées à l'Article 1 seront interdites.

Conditions de l'utilisation du sol

3 - Accès et voirie

La voirie et les accès sont définis sur le plan de composition.

Sur chaque parcelle autre que celle portant des logements locatifs sociaux (lot 35), il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par logement, à l'exception des lots 1, 12, 14, 15, 21 et 26 à l'angle de deux rues qui pourront bénéficier d'un accès sur chaque rue.

Le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) porte pour certains lots des positions d'accès obligatoires. Pour les autres, la position est libre, dans le respect des aménagements de l'espace commun (arbres, lampadaires et stationnements).

4 - Desserte par les réseaux

a/ Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b/ Assainissement Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux usées autres que domestiques, doit être subordonné à un pré-traitement approprié.

c/ Assainissement Eaux Pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des lots seront conservées sur les parcelles dans un dispositif adapté à la nature du terrain et correctement dimensionné. Elles ne pourront en aucun cas être rejetées sur les espaces communs. Le descriptif de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales devra figurer au dossier de demande de permis de construire.

Les dispositifs permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont fortement conseillés.

d/ Autres réseaux

Tous les réseaux devront être mis en souterrain, y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique basse tension, téléphone, télédistribution.

5 - Caractéristiques des terrains

Les lots sont définis par le tableau au chapitre A – 3 ainsi que sur les plans annexés.
Les surfaces des lots ne deviendront définitives qu'après le bornage.

6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées dans le respect des prescriptions portées au plan parcellaire et de composition.

7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies, les constructions nouvelles peuvent être implantées soit d'une limite séparatives latérales à l'autre, soit en observant une marge de reculement de :

- 4 m si la façade correspondante comporte des baies éclairant des pièces principales d'habitation (y compris cuisine) ou de travail,
- 3 m si la façade correspondante est aveugle ou comporte un jour de souffrance.

Au delà de la bande de 15m, l'implantation en limite séparative est admise :

- lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limite séparative sur la parcelle voisine,
- lorsque deux propriétaires voisins s'engagent à édifier simultanément des constructions jumelées en mitoyenneté et de dimension sensiblement égales,
- lorsque la nouvelle construction n'est pas affectée à l'habitation et que sa hauteur totale n'excède pas 3,50 m,
- lorsque le projet de construction fait l'objet d'une opération d'ensemble intéressant un îlot,
- lorsque la construction existante a sa façade principale implantée à plus de 5m de l'alignement et que la nouvelle construction n'excède pas un niveau.

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des constructions.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales d'habitation (y compris les cuisines) ou de travail.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70% de la surface de la parcelle.

10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur les lots autres que les lots de 1 à 4 et 35, la hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 10 m.

Sur les lots 1 à 4, la hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée et 5 m au faîtage.

Sur le lot 35, la hauteur maximum des constructions peut être portée à 11m à condition que les constructions intéressées soient contiguës ou immédiatement voisines.

11 - Aspect extérieur des constructions

Aspect Général :

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes ne doit pas être de nature à porter atteinte ni au caractère ni à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.

Le niveau du rez-de-chaussée devra être compris entre +0.02m et +0,30m au-dessus du niveau du trottoir. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, vannes ou usées vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

Sur les lots 13 et 14, l'altitude minimale du rez-de-chaussée sera de 6.10m (altitude IGN 69).

L'altitude des accès devra tenir compte de la pente longitudinale de la voirie.

Le dossier de demande de permis de construire précisera les cotes altimétriques projetées en façade sur rue.

L'architecture pourra être soit de caractère urbain traditionnel, soit de caractère maison de ville contemporain.

Les dispositifs HQE (Haute Qualité Environnementale) et HPE (Haute Performance Energétique) doivent être privilégiés.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...)
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- les imitations de matériaux tels que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres.

Façades :

Les façades seront constituées :

- soit d'enduits d'aspect traditionnel (taloché, lissé, brossé, gratté très fin),
- soit de bardages bois à clins de préférence verticaux ou éventuellement horizontaux,
- soit de mur en pierre.

Aucune canalisation d'alimentation ou d'évacuation des eaux usées ne doit rester apparente en façade.

Ouvertures et fermetures :

Les volets seront de type volets bois en planches pleines, ou volets à lamelles horizontales, ou persiennes. Le bois sera peint suivant le nuancier annexé au POS PLU de la Commune.

Les volets en matériaux de synthèse sont autorisés, hormis de couleur blanche.

Les volets roulants pourront être admis sous réserve que leurs coffrets ne dépassent pas du nu extérieur des façades et que le tablier se déroule en retrait.

Toutefois, sur les maisons traditionnelles, les volets roulants visibles depuis la voie ne seront acceptés que s'ils sont doublés de volets.

Toitures et couvertures :

Sont autorisées :

- les tuiles tige de botte,
- les tuiles romanes canal,
- les plaques fibro avec tuiles en chapeau,
- les verrières partielles,
- les toitures terrasse, dans le cadre d'une construction contemporaine.

Les toitures en tuiles seront constituées de tuiles creuses, de tonalités mélangées, ou tuiles de réemploi en terre cuite naturelle, dites tiges de botte.

Bâtiments annexes :

Les dépendances (abris de jardin, ...) à l'exception des garages seront implantés en partie arrière de jardin, non visibles de la rue, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle.

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, ..., devront être couverts en tuile ou en toiture terrasse et être revêtus d'un enduit.

Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de la construction principale.

Néanmoins, l'usage du bois à lames verticales peut être admis dans la mesure où il est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Aspect des clôtures :

Le projet de clôture devra être intégré à la demande de permis de construire.

Les clôtures seront constituées conformément aux prescriptions figurant sur le schéma des clôtures annexé au présent document et aux précisions supplémentaires suivantes :

- **le long des voies (y compris le retour dans la marge de reculement)**

La clôture n'est pas obligatoire. Toutefois, la délimitation avec le domaine public doit être au moins matérialisée par une bordure ou un rang de parpaing ou de pavés. L'espace libre devant la façade de la construction sera paysagé.

Le clos de la parcelle pourra toutefois être assuré par un muret plein d'une hauteur de 1.20m ou par une haie vive d'essences locales variées d'une hauteur maximale de 0.80m. Pour les parcelles à l'angle de 2 rues, un mur d'une hauteur de 1.60m sera autorisé le long de l'une des limites (voir schéma des clôtures).

- **en limites séparatives**

La clôture sera réalisée conformément au POS – PLU en vigueur.

- **en limite avec l'espace vert pour le lot 35**

La clôture sera constituée d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1.80m, obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences locales variées.

- **en limite avec l'avenue De Gaulle pour les lots 25 et 26**

Le vieux mur de clôture existant devra être conservé et entretenu, à l'exception des tronçons où la construction principale pourrait s'accoler.

Tous les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces avec un enduit ton blanc, blanc cassé ou pierre locale. L'arase supérieure du mur ne comportera pas de redans et suivra la pente de la voie nouvelle ou existante.

Les piliers de portail seront sans saillie côté voie. Les poteaux intermédiaires seront incorporés au mur de clôture de manière à ne pas être visibles.

Les clôtures préfabriquées types plaques de béton, plastique ou matériaux de synthèse sont interdites.

Les portails et portillons pourront être en fer forgé, peints de la même couleur que les volets ou seront en même matériau et de même couleur que les volets sur rue de la construction principale. Leur hauteur sera la même que celle de la clôture à laquelle ils seront fixés.

Pour les clôtures en mitoyenneté, en cas de différence sur la nature de clôture entre les deux permis de construire, les dossiers pourront être adaptés sans modificatif du lotissement pour obtenir les conformités.

En l'absence de clôture sur rue, la boîte aux lettres et les différents coffrets d'arrivée de réseaux devront être intégrés dans un muret ou un encadrement bois (implanté à l'alignement) d'une largeur strictement limitée à l'incorporation des éléments précités.

12 - Stationnement

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

Sur les lots autres que le lot 35, il est exigé :

- 2 places par habitation aménagées sur la propriété, un accès non clos à l'une des places de stationnement étant préconisé.
- 1 place pour 60m² de bureaux, en plus des deux places exigées à l'alinéa précédent.

Sur le lot 35, en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il n'est pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

13 - Espaces libres et plantations

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé.

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.

Les haies seront composées d'essences locales variées (au moins 3 essences). Les essences utilisées pour l'aménagement des espaces communs peuvent être reprises (voir article 14 du programme des travaux).

Les haies mono-spécifiques, thuyas et cupressus sont interdits.

Possibilités maximales d'occupation du sol

14 - Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. sur le secteur.

Toutefois, la SHON sera limitée sur chaque parcelle, conformément au tableau suivant :

N°	Surface	SHON	N°	Surface	SHON
Lot 1	523 m ²	368 m ²	Lot 19	486 m ²	342 m ²
Lot 2	468 m ²	330 m ²	Lot 20	458 m ²	323 m ²
Lot 3	457 m ²	322 m ²	Lot 21	425 m ²	299 m ²
Lot 4	418 m ²	294 m ²	Lot 22	420 m ²	296 m ²
Lot 5	354 m ²	249 m ²	Lot 23	429 m ²	302 m ²
Lot 6	354 m ²	249 m ²	Lot 24	432 m ²	304 m ²
Lot 7	355 m ²	250 m ²	Lot 25	406 m ²	286 m ²
Lot 8	356 m ²	251 m ²	Lot 26	410 m ²	289 m ²
Lot 9	518 m ²	365 m ²	Lot 27	418 m ²	294 m ²
Lot 10	524 m ²	369 m ²	Lot 28	407 m ²	287 m ²
Lot 11	503 m ²	355 m ²	Lot 29	447 m ²	315 m ²
Lot 12	490 m ²	345 m ²	Lot 30	448 m ²	316 m ²
Lot 13	492 m ²	347 m ²	Lot 31	448 m ²	316 m ²
Lot 14	464 m ²	327 m ²	Lot 32	448 m ²	316 m ²
Lot 15	462 m ²	325 m ²	Lot 33	448 m ²	316 m ²
Lot 16	453 m ²	319 m ²	Lot 34	448 m ²	316 m ²
Lot 17	529 m ²	373 m ²	Lot 35	792 m ²	660 m ²
Lot 18	560 m ²	394 m ²			

Cette surface sera considérée comme la surface de plancher quand cette dernière sera mise en vigueur.