

PA10 REGLEMENT

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

*_*_*_*_*_*

COMMUNE DE MORNAC-SUR-SEUDRE

*_*_*_*_*_*

LOTISSEMENT

« Les Grands Clos »

*_*_*_*_*_*

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

A - OBJET DU REGLEMENT

La commune de Mornac-sur-Seudre est régie par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) et une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Le présent lotissement est donc soumis à ces documents. Les articles énoncés dans le présent règlement s'appliquent au présent lotissement et s'ajoutent au règlement du PLU et à celui de l'AVAP.

B – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le terrain se situe en zone **1AU, NI et Ap** du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Le règlement s'appliquant à l'opération respectera donc celui de la zone **1AU, NI et Ap, cependant, l'ensemble des lots se situe uniquement dans la zone 1AU.**

Il est de plus situé au sein du « **secteur d'intégration paysagère** » de l'AVAP dont le règlement relatif aux constructions neuves et aux aires publiques de stationnement sera respecté.

Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération.

Le présent règlement s'applique à l'opération située au Sud-Ouest du bourg de Mornac-sur-Seudre, desservit par le Chemin de la Croix du Jubilé.

Les dispositions du présent document ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

L'emprise du projet concerne les parcelles cadastrées section ZA sous le numéro 0262, 0256 et 0046 ainsi que 0A 1708.

L'opération est composée de 21 lots numérotés de 01 à 21.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des lots, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

C – PARTIE DE DIVISION ADOPTÉE

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

SURFACE TOTAL DU LOTISSEMENT :	14 104 m ²
Espace circulé	1 217 m ²
Cheminement doux	115 m ²
Emprise stationnable et roulant	806 m ²
Espace vert	4 899 m ²
TOTAL DES SURFACES COMMUNES	6 211 m ²
TOTAL DES SURFACES DES PARCELLES CONSTRUCTIBLES	7 893 m ²

Ces surfaces sont données à titre indicatif, elles seront définitives après bornage par le géomètre expert.

D – MODIFICATIONS DU PLAN PARCELLAIRE

Subdivision : toute subdivision éventuelle devra répondre aux dispositions de l'article L-442.12 du Code de l'Urbanisme.

E – ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement.

TITRE 2

MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 – NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Tous les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes. Les locaux destinés à l'exercice des professions libérales ou de services seront tolérés, à condition que pour tout immeuble bénéficiaire de cette disposition, la surface de plancher réservée aux activités citées ci-dessus soit inférieure à la moitié de la surface habitable et que lesdites activités restent compatibles avec le caractère résidentiel du lotissement.

Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation des sols est interdit.

Il sera interdit d'aliéner deux lots contigus pour un seul projet de construction.

Il sera interdit de réaliser deux projets de construction (sauf annexes) sur un même lot.

ARTICLE 2 – ACCES ET VOIRIE

Tous les lots auront obligatoirement un seul accès véhicule sur les espaces communs par les places dites « du midi » prévues à cet effet.

Leur positionnement est déterminé au plan de composition (PA4) valant règlement graphique

Un accès secondaire à usage exclusif piéton d'une largeur maximale de 0,90m sera autorisé pour les lots donnant sur des espaces non circulés.

ARTICLE 3 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ **Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau collectif neuf de distribution.

Les acquéreurs de lot devront faire installer par le concessionnaire un compteur d'eau sur le branchement laissé en attente par le lotisseur.

▪ **Assainissement eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé par le Service Concessionnaire. Les antennes de branchements seront réalisées par le lotisseur.

Chaque acquéreur fera son affaire du raccordement au regard de branchement particulier. Un dossier de demande de branchement sera déposé par chaque acquéreur.

Le syndicat local vérifiera la conformité des raccordements. Pour ce faire, l'acquéreur et (ou) son maître d'œuvre préviendra le syndicat lorsque les fouilles seront encore ouvertes.

▪ **Eaux pluviales privatives :**

Le système d'évacuation et éventuellement de stockage des eaux pluviales d'égout des toits et autres travaux sur emprise privative seront réalisés dans la limite de la parcelle aux frais des acquéreurs.

L'intégration de cuves de récupération des eaux pluviales destinées à l'arrosage du jardin et éventuellement à l'alimentation des chasses d'eau et lave-linge est vivement conseillée.

▪ **Electricité/Télécommunication :**

Les branchements particuliers sur les réseaux publics électriques et téléphoniques doivent être souterrains.

La desserte interne des réseaux des constructions aux coffrets sera réalisée à la charge des acquéreurs des lots.

Les paraboles visibles depuis la voie nouvelle ne sont pas autorisées.

ARTICLE 4 – SPECIFICITÉS DE CLÔTURES

Si la limite n'est pas bâtie, les acquéreurs des lots devront respecter la réglementation spécifique de type de clôture ci-dessous détaillée.

Toutes les clôtures seront à la charge des acquéreurs des lots et pourront être réalisées dans une période différée de celle de la construction principale.

L'ensemble des clôtures sera construit à l'alignement de l'espace public.

Les clôtures édifiées à l'alignement de la voie interne donnant accès aux lots :

La clôture située en limite de la nouvelle voie interne au lotissement sera construite en maçonnerie enduite sur les deux faces, de même tonalité et aspect que la façade de l'habitation d'une hauteur de 1,2 mètre couronnée d'un chapeau.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de intégrés au mur de clôture. Au droit de l'accès

Les portails et portillons seront de forme droite et simple d'une hauteur identique à la clôture. **Les portails devront être implantés en retrait de l'alignement avec un recul de 5 m.**

Les clôtures édifiées en limites séparatives, latérales et sur fond de parcelle :

La clôture sera obligatoirement constituée d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage souple dont la hauteur ne dépassera pas 1,5 mètre.

Les « clôtures haies vives obligatoires » mentionnées au plan de composition valent règlement graphique (PA4) seront réalisées conformément au PA4 sauf en cas d'implantation d'une construction sur la limite concernée. Elles seront obligatoirement constituées d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage souple dont la hauteur ne dépassera pas 1,5 mètre.

Les haies vives seront constituées par des plantations d'essences locales variées (voir liste en annexe jointe). Les haies mono-spécifiques seront proscrites.

Eléments techniques :

Les coffrets et boîtes aux lettres seront entièrement encastrés dans le muret d'accès ou à l'arase de la clôture de la parcelle.

Dans le cas d'implantation des constructions à l'alignement des espaces publics, les coffrets seront entièrement encastrés dans le mur de façade (voir annexe 3a).

Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Adaptation des constructions au site :

Les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais sont interdites.

La cote du niveau de plancher de la construction devra se situer entre 10 et 30 cm au-dessus de la cote de niveau du bord de chaussée mesurée au droit de ladite construction. Un plan de coupe sera fourni lors du dépôt du permis de construire.

L'implantation respectera les prescriptions suivantes découlant d'objectifs d'économie des sols, de recherche d'ensoleillement, de performance énergétique et de qualité urbaine dans le respect du plan de composition valant règlement graphique.

▪ **Les lignes d'accroche et bandes d'accroche obligatoires :**

Lorsqu'elles sont spécifiées au plan de composition valant règlement graphique (PA4), les acquéreurs se verront imposer, pour leur construction principale, une ligne d'accroche ou une bande d'accroche obligatoires s'appliquant au nu du mur d'une des façades de la construction principale et cela afin d'assurer une continuité et une cohérence d'ensemble d'implantation du bâti.

▪ **Les sens de faitage obligatoire :**

Lorsqu'ils sont spécifiés au plan de composition valant règlement graphique, les acquéreurs des lots devront respecter des lignes de sens principal de faitage de la plus façade donnant sur la voie interne du lotissement et cela afin de s'assurer des orientations favorisant :

- une continuité de bâti,
- une exposition optimisée en vue de la demande énergétique de la construction.

▪ **Volumétrie et hauteur :**

Les constructions doivent présenter un volume et un aspect en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

En aucun cas les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les volumes seront simples.

En outre, les lots n°6 à 12 (touchant la limite Sud-Est du lotissement) se composeront d'un seul niveau (limités à un rez-de-chaussée).

▪ **Accessibilité PMR**

Le maintien ou non de la conformité PMR au niveau des espaces privatifs est à la charge et la responsabilité des acquéreurs des lots.

▪ **Matériaux et Façades**

TOITURE

Les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel du secteur, tant par la forme que par la teinte, sont interdites.

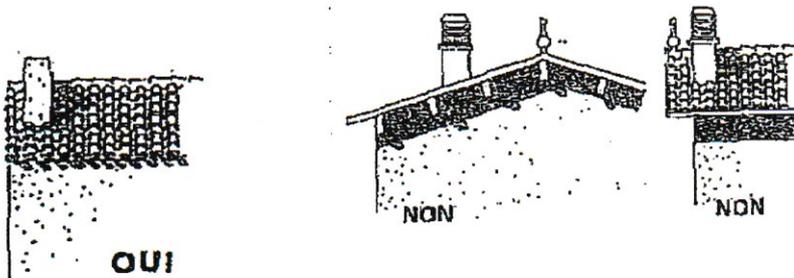
La forme des toitures des constructions doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

Les pentes doivent être comprises entre 28 et 30 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale,

Les éléments de décors et accessoires d'architecture étrangers à la région ne sont pas autorisés. Les toitures à quatre pans sont interdites.

La couverture sera constituée de tuiles creuses ou à emboîtement en terre cuite, de tons mélangés et posées sans ordre. Les tuiles béton ne sont pas autorisées.

Il n'y aura pas de débordements de toit sur les murs pignons. Les rives seront réalisées à la saintongeaise.



FACADES

Les constructions doivent présenter un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. En aucun cas les constructions et installations ne doivent, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les murs seront enduits avec un mortier de tonalité de la pierre du pays. La surface sera traitée simplement de manière homogène sans motifs particuliers. La finition sera talochée fin.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

L'installation des dispositifs de climatisation ou ceux liés à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées, à la condition de ne pas être visible depuis la voie desservant le terrain.

PERCEMENTS

Les percements donnant sur la voie desservant le terrain seront de proportions nettement plus hautes que larges.

Les encadrements seront réalisés en enduit ou en pierre de taille au même nu que l'enduit.

En façades visibles de la voie nouvelle, les fenêtres doivent être toujours plus hautes que larges dans une proportion minimum des 2/3.

Tout encadrement en pierre de taille doit être au nu extérieur de l'enduit.

MENUISERIE ET SERRURERIES EXTERIEURES

Pour les façades donnant sur la voie desservant le terrain, les menuiseries doivent être en bois peint ou aluminium peint et posées environ entre 15 et 20 cm en retrait du nu extérieur du mur.

Les façades donnant sur la voie desservant le terrain devront comporter uniquement des volets battants peints, à lames verticales, se rabattant en façade, sans barre horizontale ni écharpe oblique.

Les portes doivent être en bois peint ou métal peint. Les portes de garage sont en métal ou bois peint sans oculus.

Les volets roulants, exclusivement pour les ouvertures donnant sur des parcelles, seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

Les menuiseries des portes-fenêtres et des fenêtres doivent être de couleur blanc cassé ou gris clair.

PALETTE DE COULEURS AUTORISEES

PALETTE FENETRE



PALETTE VOLETS



PALETTE PORTE



ARCHITECTURE CONTEMPORAINE ET BIOCLIMATIQUE

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de création architecturale contemporaine et/ou bioclimatique. Ces projets pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessus exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

ÉNERGIES RENOUVELABLES

L'installation de **pompes à chaleur** ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra pas donner directement sur la voie interne du lotissement et devra respecter un recul minimum de 3 mètres d'une limite séparative.

Dans le cas d'installation de **panneaux solaires** sur la toiture, ils seront posés en partie basse du versant et disposés en bandeau horizontal. Ils seront de teinte noire et d'aspect mat (éviter toute brillance). Les nervures entre les panneaux seront laquées noir.

ELEMENTS DIVERS

Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade doivent être intégrés au mur de clôture ou à la façade de la construction dans le cas où celle-ci serait implantée à l'alignement de l'espace public.

Les vérandas sont autorisées sur les façades non visibles de la voie nouvelle.

LES ABRIS DE JARDIN :

Les abris seront couverts en tuiles de terre cuite identiques à la construction principales. Le bardage bois sera peint en gris clair ou vert foncé (le bois verni ou lazuré est interdit). Les façades seront en maçonnerie enduite comme la construction principale ou en bardage bois.

PISCINE

La protection hivernale du bassin sera réalisée par une bâche de teinte si possible vert foncée déroulée dans le même plan que les margelles. Celles-ci respecteront strictement le terrain naturel sans aucun talutage.

La couverture par un volume transparent gonflable ou sur ossature est interdite ou fera l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation (déclaration préalable ou permis de construire selon la surface couverte).

ARTICLE 7 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Chaque acquéreur devra planter 1 arbre minimum de haute tige d'essence locale et (ou) de variété fruitière.

Afin d'aider les futurs acquéreurs, voici une liste non exhaustive d'essences recommandées :

- Arbres fruitiers : différentes variétés de cerisiers, pommiers, pruniers ...
- Arbres tiges d'essences locales : acer campestre, carpinus betulus, quercus robur....

Les espaces libres des lots privatifs devront être aménagés en espaces herbés sur un minimum de 30% de leur superficie totale.

ARTICLE 8 : SURFACE DE PLANCHER

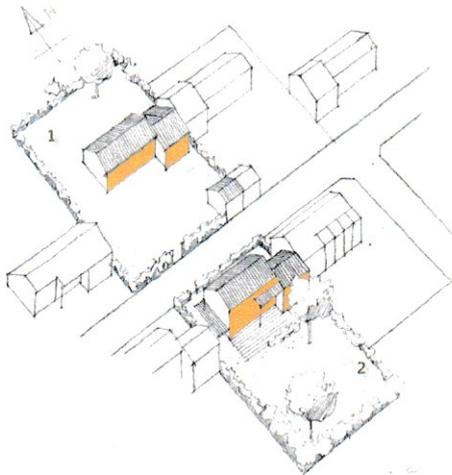
Lot	Surface en m ²	Surface de plancher maximale en m ²
1	343	200
2	359	200
3	279	180
4	279	180
5	279	180
6	415	200
7	398	200
8	397	200
9	396	200
10	394	200
11	505	200
12	516	200
13	351	200
14	339	200
15	383	200
16	300	200
17	311	200
18	347	200
19	417	200
20	404	200
21	408	200

Les surfaces des lots, données à titre indicatif, seront définitives après bornage par le géomètre expert.

Fait sur la commune de Mornac-sur-Seudre

Le

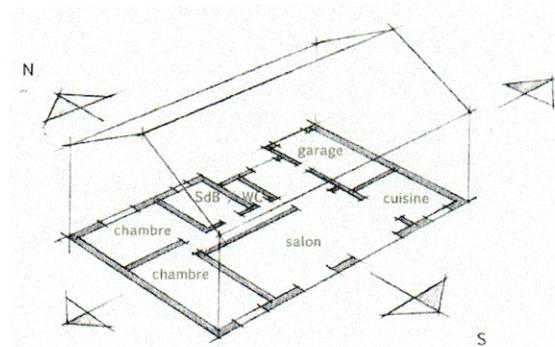
ANNEXE n°1 : Principes d'implantation des constructions favorable aux apports solaires



Implantation de la construction au regard de la voie de desserte et de l'orientation des parcelles :

- Retrait de la façade de la construction par rapport à la rue lorsque cette dernière se situe sur le côté Sud (ou Sud-Ouest) de la parcelle
- Rapprochement de la façade de la construction côté rue lorsque cette dernière se situe sur le côté Nord (ou Nord-Est) de la parcelle

Ces deux cas de figure permettent de valoriser un espace jardin côté Sud sur lequel s'ouvrent les pièces de vie de l'habitation.



L'orientation Nord-Sud de la construction nouvelle est la plus avantageuse. Elle permet de profiter du soleil au milieu de la journée en hiver, tout en permettant l'installation aisée de dispositifs de protection contre les surchauffes en été.

ANNEXE N°2 : PRINCIPE DE PLANTATION DE HAIES

Le type de haie est à adapter en fonction des emprises disponibles notamment en limite de propriété. Si la hauteur des végétaux devient supérieure à 2 mètres, il est préférable de prévoir une plantation de ces végétaux en retrait de 2 mètres minimum de cette limite (sauf accord entre les riverains dans le cas d'une haie plantée en mitoyenneté par exemple).

LA HAIE BASSE FLEURIE

Composée de sujets buissonnants, sa palette peut reposer sur les sujets suivants :

Les essences caduques :

- cornouiller sanguin,
- cornouiller mâle,
- prunellier,
- noisetier,
- viorne obier,
- viorne lantane,
- prunier myrobolan,
- fusain d'Europe,
- néflier,
- troène champêtre ...

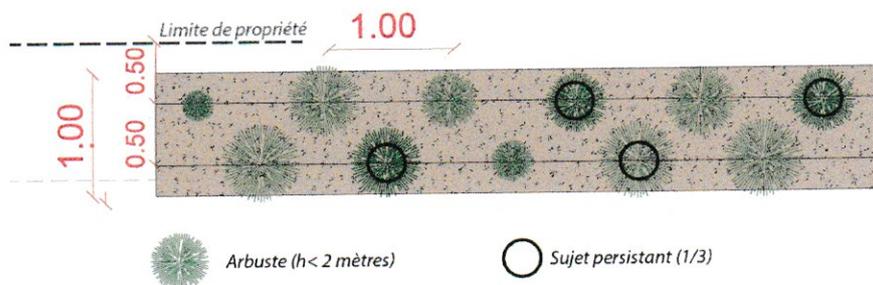
Les essences persistantes :

- troène du japon,
- viorne tin,
- buis...

Certaines essences plus florifères :

- spirée,
- cassis-fleur,
- deutzia,
- arbre à perruque,
- cognassier du japon,
- abélia à grande fleur,
- corète du japon,
- coronille...

HAIE BASSE FLEURIE



Département de La Charente Maritime
Commune de MORNAC SUR SEUDRE

Lotissement «LES GRANDS CLOS »

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE LOTISSEMENT
ENGAGEMENT DU LOTISSEUR

Je soussigné, M. Michel PERINET, représentant de la SAS INVESTISSEMENTS ET CONSEILS, agissant en tant que lotisseur du terrain sis :

- Commune de Mornac sur Seudre,
- Chemin de la Croix du Jubilé
- Cadastéré section A n° 1708 et ZA n° 256p, 262p et 46p (avant division)

m'engage,

1) à constituer une Association Syndicale des acquéreurs des lots à laquelle sera dévolue la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

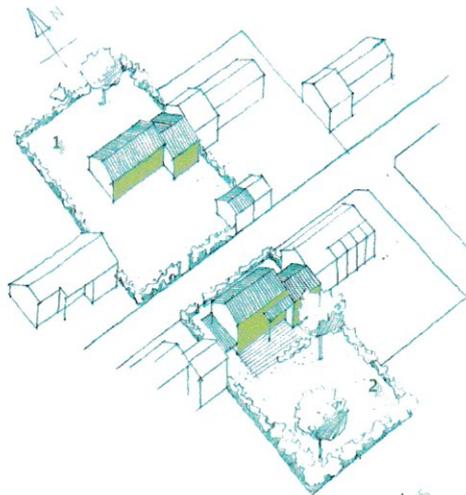
2) à provoquer la réunion d'une Assemblée Générale de l'Association Syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots, ou au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin que cette Assemblée désigne statutairement l'organe d'administration qui se substituera à l'organe provisoire.

Fait à VERNEUIL SUR SEINE le 18/03/2023

(Bon pour engagement)

Bon pour engagement

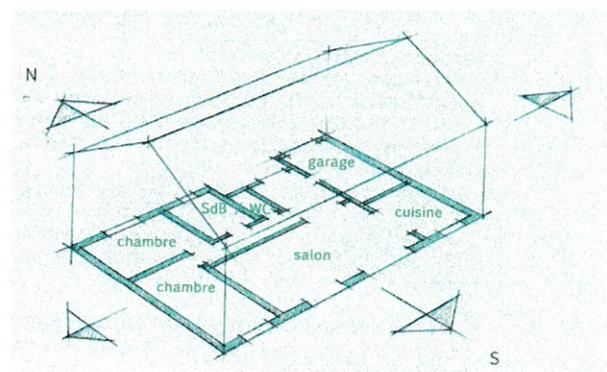

ANNEXE n°1 : Principes d'implantation des constructions favorable aux apports solaires



Implantation de la construction au regard de la voie de desserte et de l'orientation des parcelles :

- retrait de la façade de la construction par rapport à la rue lorsque cette dernière se situe sur le côté Sud (ou Sud-Ouest) de la parcelle
- rapprochement de la façade de la construction côté rue lorsque cette dernière se situe sur le côté Nord (ou Nord-Est) de la parcelle

Ces deux cas de figure permettent de valoriser un espace jardin côté Sud sur lequel s'ouvrent les pièces de vie de l'habitation.



L'orientation Nord-Sud de la construction nouvelle est la plus avantageuse. Elle permet de profiter du soleil au milieu de la journée en hiver, tout en permettant l'installation aisée de dispositifs de protection contre les surchauffes en été.

ANNEXE N°2 : PRINCIPE DE PLANTATION DE HAIES

Le type de haie est à adapter en fonction des emprises disponibles notamment en limite de propriété. Si la hauteur des végétaux devient supérieure à 2 mètres, il est préférable de prévoir une plantation de ces végétaux en retrait de 2 mètres minimum de cette limite (sauf accord entre les riverains dans le cas d'une haie plantée en mitoyenneté par exemple).

LA HAIE BASSE FLEURIE

Composée de sujets buissonnants, sa palette peut reposer sur les sujets suivants :

Les essences caduques :

- cornouiller sanguin,
- cornouiller mâle,
- prunellier,
- noisetier,
- viorne obier,
- viorne lantane,
- prunier myrobolan,
- fusain d'europe,
- néflier,
- troène champêtre ...

Les essences persistantes :

- troène du japon,
- viorne tin,
- buis...

Certaines essences plus florifères :

- spirée,
- cassis-fleur,
- deutzia,
- arbre à perruque,
- cognassier du japon,
- abélia à grande fleur,
- corète du japon,
- coronille...

HAIE BASSE FLEURIE

