

Commune de Moëze
Lotissement "Le Jardin des Frênes"

REGLEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général dans l'assiette foncière du lotissement.

L'assiette foncière est constituée de la parcelle cadastrée section B n°933 de la Commune de Moëze, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

A – 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 de Moëze, à savoir, le Plan Local d'Urbanisme. 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 rapporté dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Le terrain d'assiette est situé en zone 1AU du PLU.

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

B – Division du terrain :

Le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition annexé à l'autorisation de lotissement. Il comporte 11 lots, parcelles individuelles destinées à l'habitation.

Des lots contigus pourront faire l'objet d'une réunion (ablotissement).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL :

Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites :

L'ensemble des occupations et utilisations des sols non autorisées à l'article 2 suivant.

Article 2 : occupations et utilisations du sol autorisées et soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation et locaux annexes (garages, local à vélos, abris de jardin, piscines,...), **sous réserve que la côte altimétrique des dalles soit conforme à la mention indiquée sur le plan de composition (PA 4)**. Cette côte a été établie selon les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de Moëze.
- Les stationnements,
- Les clôtures,
- Les équipements d'intérêts collectifs (transformateurs...) à condition que leur intégration paysagère soit soignée dans le site.

Il ne sera réalisé qu'un logement par lot mais le regroupement de deux parcelles est autorisé pour créer deux logements maximum.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 : Accès et voirie

Les accès véhicules aux parcelles doivent se faire à l'emplacement des deux places de stationnement mentionnées sur le plan de composition PA 4.

Article 4 : Desserte par les réseaux

➤ **Alimentation en Eau Potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

➤ **Assainissement**

Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans les secteurs desservis collectivement, toute construction nouvelle ou réhabilitée doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation des eaux usées et des effluents non-domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Les eaux pluviales issues des toitures et espaces imperméabilisés seront infiltrées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Le dimensionnement des puisards ou tranchées drainantes devra prendre en compte la faible perméabilité des terrains, ainsi que le niveau de la nappe sur le secteur. De plus, il est fortement conseillé de connaître les perméabilités des sols au droit de chacun des terrains afin d'affiner le volume nécessaire pour la rétention et l'infiltration des eaux pluviales.

Deux exemples de dimensionnement sont présentés ci-après :

1/ Pour 100 m² de surfaces imperméables, en considérant une perméabilité de 2,3 mm/h, 4,2 m³ de volume utile seront nécessaire.

Ainsi, il pourra être réalisé une tranchée drainante de 4 m par 3 m, sur une profondeur d'un mètre. Le volume réel sera ainsi de 12 m³. En le remplissant avec un matériau dont l'indice de vide est de 0,45, on obtient un volume utile de 5,4 m³.

2/ Pour 150 m² de surfaces imperméables, en considérant une perméabilité de 2,3 mm/h, 7 m³ de volume utile seront nécessaire.

Ainsi, il pourra être réalisé une tranchée drainante de 6 m par 3 m, sur une profondeur d'un mètre. Le volume réel sera ainsi de 18 m³. En le remplissant avec un matériau dont l'indice de vide est de 0,45, on obtient un volume utile de 8,1 m³.

Une surverse pourra être mise en place, en aérien, en direction des noues de stockage et d'infiltration des espaces communs.

➤ Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent.

Article 5 : Caractéristique des terrains

Ils seront conformes au plan PA 4. La superficie des terrains ne sera définitive qu'après bornage des lots.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en respectant la ligne ou la bande d'implantation obligatoire de toute ou partie de la construction (au minimum une pièce d'habitation, à l'exception du garage seul) mentionnées sur le plan de composition (PA 4).

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s). Mais, lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($R=H/2$).

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

Sans objet.

Article 9 : Emprise au sol

Sans objet.

Article 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurées du sol naturel avant aménagement à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère doit permettre de garantir une harmonie paysagère et ne peut excéder 6.00 mètres (rez-de-chaussée + 1 étage) pour les constructions principales et 4.00 mètres pour les annexes.

Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs dispositifs recourant aux énergies renouvelables. Ces derniers doivent d'ailleurs être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et s'insérer de manière harmonieuse à leur environnement sans générer de nuisance (visuelle, sonore...).

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction des styles architecturaux contemporains et bioclimatiques. De tels projets pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessous 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.

➤ **Aspect général extérieur et caractéristiques architecturales des constructions**

Pour la construction principale comme pour les annexes, les dépendances, les clôtures et les extensions, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, etc) est interdit.

Les constructions ne devront pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.

➤ **Terrasses**

Afin de minimiser les surfaces imperméabilisées et donc les ruissellements des eaux pluviales, les terrasses imperméables sont interdites.

➤ **Clôtures**

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures, qui doivent être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec l'environnement urbain et la construction principale.

Le plan des clôtures ci-annexé devra être respecté.

Si un mur de clôture peut être construit, il sera de finition arrondie. 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. Le mur sera enduit avec un mortier de tonalité blanche. La surface sera traitée simplement de manière homogène sans motifs particuliers. La finition sera lissée ou talochée. Le mur sera enduit sur ses deux faces.

Les piliers seront arasés à hauteur du mur.

De plus, les prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France sont les suivantes :

➤ **Couverture**

Hormis en cas de toiture terrasse, la pente de la toiture sera comprise entre 28 et 30 pour cent, soit 16 °.
La couverture sera constituée de tuiles creuses ou à emboîtement en terre cuite, de tons mélangés et posées sans ordre (4 ou 2 tons sauf vieilli et bruni). Les tuiles béton ne sont pas autorisées.
Les rives seront réalisées à la saintongeaise.
Il n'y aura pas de débordements de toit sur les murs pignons.
La tuile vieillie est proscrite.
La souche de cheminée sera de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faitage. (sans ouvrage préfabriqué la surmontant). Les mitrons seront en terre cuite ou remplacés par des tuiles canal de récupération, posées debout.

➤ **Maçonnerie**

Les enduits seront talochés ou lissés ton blanc ou de finition pierre calcaire.
Les angles seront dressés sans baguette.

➤ **Ouverture**

Pour les façades sur rue, les baies devront être superposées et axées et les fenêtres devront être plus hautes que larges.
Les ouvertures en toiture quant à elles, s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit.
Les ouvertures seront de proportions nettement verticales avec linteaux droits.
Les encadrements seront réalisés en enduit ou en pierre de taille au même nu que l'enduit et retourné en tableau avec feuillure pour les volets.
Les baies vitrées sont interdites visibles depuis la voie publique.

➤ **Menuiseries**

Les menuiseries de fenêtre pourront être en bois, les volets battants seront obligatoirement en bois peint à lames verticales sans barre ni écharpe.
Dans le cas de petits bois, ils seront saillants et non intégrés au vitrage.
Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur. Ils seront peints de la couleur de la menuiserie ou de l'enduit.
Les volets roulants seront interdits visibles depuis l'espace public.
NOTA : La palette des couleurs autorisée est consultable sur le site :
<http://www.sdap-poitou-charentes.culture.gouv.fr> dans la rubrique conseils - couleurs.

➤ **Éléments techniques**

Les capteurs solaires thermiques seront regroupés pour éviter le mitage de la toiture. Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne seront pas visibles du domaine public.
Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur au droit d'un parement plat et respectant les lignes de joints des pierres de taille. Ils seront dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

➤ **En cas de piscine**

Les parois et le fond du bassin seront ton pierre (le bleu est interdit).
La protection hivernale du bassin sera réalisée par une bâche vert foncée déroulée dans le même plan que les margelles.
Les margelles du bassin respecteront strictement le terrain naturel sans aucun talutage.
La couverture par un volume transparent gonflable ou sur ossature est interdite.
La construction de la piscine nécessitant l'abattage d'arbres, les sujets devront être remplacés impérativement par des arbres de haute tige d'essences locales.
Les plages périphériques seront réduites au minimum (1 m autour du bassin).

Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux emplacements ouverts sur la parcelle. L'emplacement de ces deux places est indiqué sur le PA4 et devra être respecté.

Article 13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

Les terrains d'assiette de chaque nouvelle opération de construction individuelle quant à eux doivent être aménagés en espaces libres non imperméabilisés (surfaces de pleine terre végétalisées, toitures ou façade végétalisées...) à raison de 20 % minimum de l'unité foncière

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent faire l'objet d'un traitement paysager (espace enherbé, plantations...).

Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. Le conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charentes, un document qui doit servir de référence pour le choix des essences (www.cbnsa.fr).

Les haies monotypiques de résineux à tailles trop strictes ne sont pas autorisées. Les haies seront variées d'essences locales. Ainsi, chaque haie nouvelle devra être composée d'au moins 4 essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette. La liste des essences est mentionnée sur le plan des clôtures, annexe du présent document.

La strate arborée est composée en priorité du Chêne pédonculé, Frêne, Noyer, Erable champêtre, Charme, Merisier...

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Les surfaces de plancher maximales autorisées par lot devront respecter le tableau ci-dessous :

Numéro du lot	Surface de plancher maximale autorisée (m ²)
1	200 m ²
2	200 m ²
3	200 m ²
4	200 m ²
5	200 m ²
6	200 m ²
7	200 m ²
8	200 m ²
9	200 m ²
10	200 m ²
11	200 m ²
Total	2 200 m ²

La surface de plancher totale maximale autorisée sur le lotissement est de 2 200 m².