

CRÉATION D'UN LOTISSEMENT

« Le CLOS DE L'ESPERANCE »

À MACHECOUL SAINT-MÊME



REÇU LE:
13 DEC. 2022
MAIRIE DE
MACHECOUL-SAINT-MÊME

MAÎTRISE D'OUVRAGE

IFI AMENAGEMENT

27 bis route du Mortier
Vannerie
44124 VEPTOU CEDEX

PA 10 - REGLEMENT

DEC 2022 Modif° suite aux RMQ du SI en date du 27 octobre 2022

SEPT. 2022 Dépôt initial

Le présent règlement s'applique aux 19 lots du lotissement « le Clos de l'Espérance » à Machecoul Saint-Même. Il complète le PLU.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou industriel.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 1AU 2.
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des constructions autorisées.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les lots seront desservis à partir de la voie édifiée dans le cadre des travaux et depuis l'allée de l'Espérance. La voie principale se raccroche sur les rues de l'Olivine et allée de l'Espérance (sens unique dans ce sens).

Chaque lot dispose d'un accès (dont l'emplacement est imposé conformément au plan de composition PA4) de 3m de large sur 5 m de long.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable via la borne posée sur le lot.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques : Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement via la boîte de branchement posée au droit du lot et prévue à cet effet.

4.2.2 Eaux pluviales : les acquéreurs devront réaliser des tranchées d'infiltration avec trop plein respectant les caractéristiques suivantes :

Pour les lots 1 à 11 et 14 à 18 : Tranchée d'infiltration avec trop-plein (une perméabilité moyenne du sol de 160 mm/H) pour une surface active de 200 m² et une pluie décennale

- Largeur : 2 m
- Profondeur : 0,6 m
- Fond de fouille : 0,8 m
- Longueur minimale : 6,8 m
- Porosité du matériel : 0,4
- Volume utile : 8,2 m³
- Surface minimale de l'ouvrage : 13,6 m²

Pour les lots 12, 13 et 19 : Tranchée d'infiltration avec trop-plein (une perméabilité moyenne du sol de 68 mm/H).

Pour une surface active de 200 m² et une pluie décennale

- Largeur : 2 m
- Profondeur : 0,6 m
- Fond de fouille : 0,8 m
- Longueur minimale : 9,4 m
- Porosité du matériel : 0,4
- Volume utile : 11,3 m³
- Surface minimale de l'ouvrage : 18,8 m²

4.3 Électricité – Téléphone :

L'acquéreur devra prévoir de se raccorder aux réseaux par câbles enterrés,

4.4 **Ordures ménagères** : Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non, des déchets.

RECUEIL
13 DEC. 2022

ARTICLE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Les superficies annoncées au plan de composition sont susceptibles d'être légèrement réajustées par suite du bornage ; la division et la réunion de lots sont interdites.

Mairie de
MACHFCOUL-SAINTE-MÈME

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

Les constructions s'implanteront en respectant les zones constructibles portées au plan de composition PA4 ;

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront en respectant les zones constructibles portées au plan de composition PA4, de plus :

7.1 Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article 6 : A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 m.

7.2 Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 20 mètres définie à l'article 7.1 : Toute construction devra être édifiée en respectant une marge latérale au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- Lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 4 mètres à l'adossement avec une tolérance pour les éléments de construction reconnus comme indispensables (souche de cheminée, ...).
- Lors d'une demande d'adossement à un bâtiment en bon état construit sur une parcelle voisine, d'une construction dont la hauteur du mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.

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

Sans objet

ARTICLE 9 - IMPERMEABILISATION

Chaque lot ne pourra imperméabiliser plus de 200m² (cela comprend l'habitation, ses annexes et tout matériau imperméable mis en œuvre)

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les sous-sols sont interdits et les vides sanitaires obligatoires. Les hauteurs de dalles définies dans le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau seront à respecter.

10.1 dans les zones constructibles principales : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé.

10.2 dans les zones constructibles secondaires : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3.5 mètres

10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées... et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux et leur harmonisation avec les constructions environnantes,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Toitures :

11.2.1 Les toitures doivent avoir les caractéristiques de celle de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (30° maximum). Elles doivent être réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20 m² pourront être réalisées avec des matériaux différents s'intégrant dans l'environnement.

11.2.2 Dans le cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

11.2.5 Les toitures de type terrasse sont autorisées dans le cas d'un projet architectural innovant, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ou pour les éléments de liaison.

11.3 Clôtures : elles ne sont pas obligatoires ; si elles sont envisagées, elles devront être mentionnées au permis de construire.

les plaques de béton sont interdites même en soubassement (demande de la commune)

11.3.1 En bordure de voie, les clôtures, hauteur maximale 1.50m devront être constituées par :

- Une haie vive.

11.3.2 Pour les lots ayant une limite mitoyenne avec la zone naturelle (NS au PLU), soit :

- les lots 10/11/12 : les clôtures en fond de lot,

- le lot 13 : la clôture en fond de lot et en limite sud,

- le lot 19 : la clôture en limite sud,

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1.80m doivent être constituées soit par :

- Une haie vive,

- un grillage doublé d'une haie vive,

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région : cornouiller sanguin, fusain d'Europe, Sureau noir, houx, troène, viorne obier, aubépine, néflier.

11.3.3 En limite séparative, les clôtures doivent être constituées par :

- un grillage, dont la hauteur totale est limitée à 1,80 m doublés par une haie vive.

- Une haie vive limitée à 1.80m

- sur une longueur de 4 m en prolongement de la construction, un mur enduit de 1.80m de hauteur peut être édifié de façon à intimiser l'espace terrasse.

11.3.4 Les clôtures autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

11.4 Annexes :

11.4.1 Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

11.4.2 Les vérandas et les piscines couvertes ... sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.

11.4.3 Les parois des annexes d'une superficie inférieure à 20 m² pourront être constituées d'un bardage en bois traité et les toitures pourront être réalisées avec des matériaux différents s'intégrant dans l'environnement.

11.4.4 Les abris de jardin sont autorisés jusqu'à 8 m².

11.4.5 Au-delà d'une superficie de 20 m², les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction initiale.

11.4.6 Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) et par rapport à la limite séparative au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 1,50 m. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Deux places de stationnement par logement dont un parking non clos en bordure de la voie constitué par l'accès.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Chaque acquéreur devra aménager en espace d'agrément les surfaces non construites. Les jardins avant (entre la construction et la voie) devront être plantés et ces plantations devront figurer au permis de construire demande de la commune).

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Chaque lot aura une surface de plancher maximale de 200m².

REÇU LE :

13 DEC. 2022

MAIRIE DE
MACHECOUL-SAINT-MÈME

ANNEXE . REVÊTEMENTS SEMI-PERMEABLES



Structure nid d'abeille remplie de gravillons



Bande de roulement pavés ou dalle avec complètement en gravillon



Pavés non jointifs engazonnés



Structure nid d'abeille engazonnée



Pavés non jointifs joints sables



PA 10 . RÉGLEMENT



Structure plot béton engazonnée



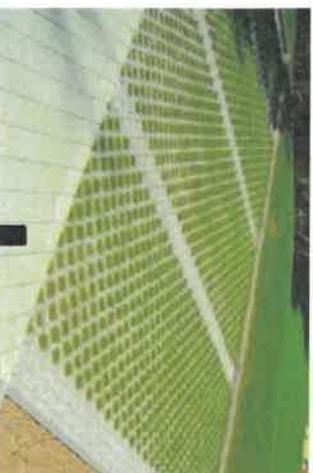
75% minéral
Coef. 0.75



50% minéral
50% végétal
Coef. 0.5



75% végétal
Coef. 0.25



Structure béton alvéolé engazonnée



Structure béton alvéolé avec bande de roulement



Pavés drainants autobloquants revêtement perméable



LA TRANCHEE DRAINANTE

Réalisation :

Les acquéreurs des lots pourront mettre en place des tranchées d'infiltration.

Le principe de ces ouvrages est le suivant :

L'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, descentes de garages...) seront raccordées à la tranchée d'infiltration. L'infiltration se fera par le fond de la tranchée et dans une moindre mesure par les côtés. La tranchée sera précédée d'un regard de décantation pour piéger les éléments indésirables.

Les tranchées disposeront d'un trop-plein en direction du réseau pluviales du lotissement. Ce trop-plein permettra l'évacuation des eaux excédentaires en cas d'événement pluvieux exceptionnel, c'est-à-dire dont la période de retour est supérieure à 5 ans. Ce type d'événement se produit statistiquement moins d'une fois tous les 5 ans.

Selon les configurations du terrain, il est possible d'organiser la surface d'infiltration en une seule tranchée de 1 m de large ou en 2 tranchées en parallèle de 1 m de large afin de diviser la longueur du dispositif par 2.

Entretien :

Ramasser régulièrement les déchets et débris végétaux qui pourraient obstruer les orifices entre les bordures ou les avaloirs du dispositif et entretenir le revêtement de surface drainant. En cas de colmatage du géotextile, celui doit être changé.

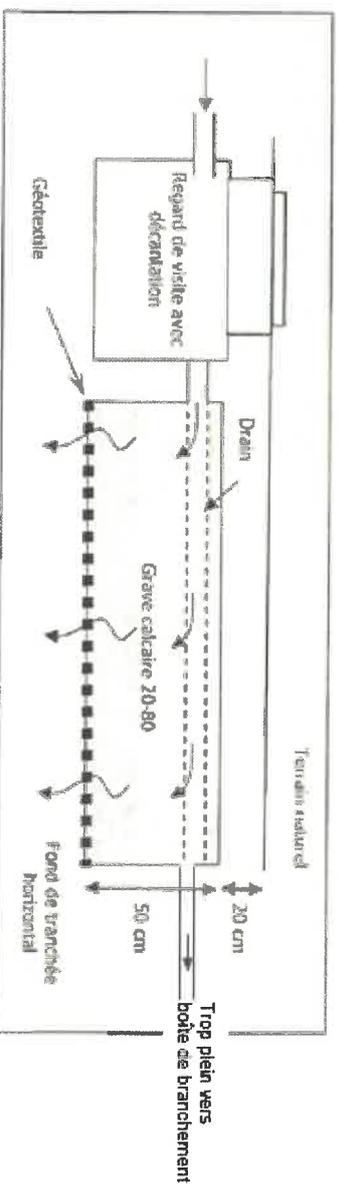


Figure 1 : Principe de fonctionnement d'une tranchée d'infiltration

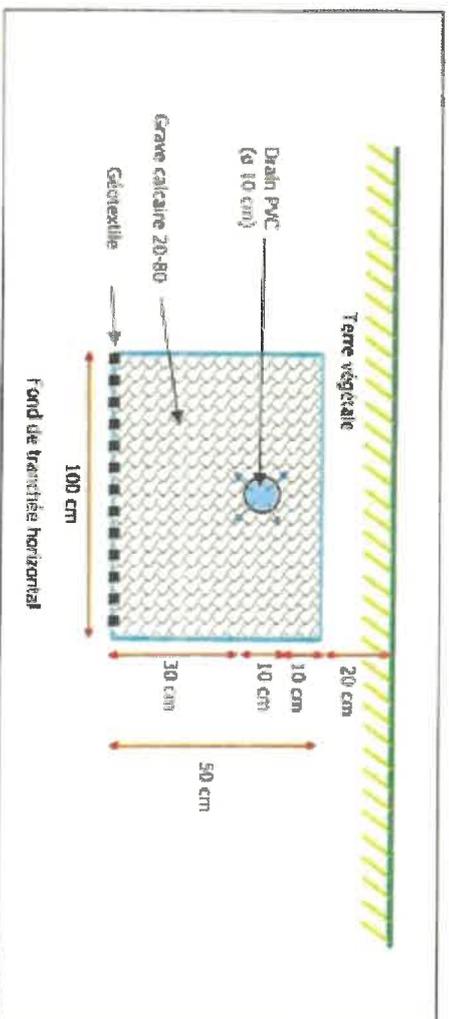


Figure 2 : Profil en travers d'une tranchée d'infiltration

**Les grillages souples permettent le passage de la faune.
Dans ce koutissement, le grillage à moutons a été utilisé entre les lots et le domaine public.
Avec l'implantation du grillage en retrait, le rendu est discret et l'intégration est optimale.**

