

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION	référence dossier :
Déposée le <b>26/09/2006</b> Complétée le	<b>N° LT7917006F0001</b>
Par : <b>LITTORAL AMENAGEUR FONCIER</b>	
Demeurant à : <b>24 bis Avenue du Commandant Lisiack 17443 AYTRE CEDEX</b>	
Représenté par : <b>M. ERIC KELLER</b>	
Pour : <b>Créer un lotissement</b> Sur un terrain sis : <b>Chemin de la Laiterie</b>	

**Le Maire :**

Vu la demande d'autorisation de lotir susvisée,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 315-1 et suivants et R 315-1 et suivants,  
Vu le plan d'occupation des sols approuvé le 28 juin 2001, soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme,  
VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée et complétée par la loi n° 82-623 du 22 juillet 1982 relative aux droits et libertés des communes, des Départements, des Régions et de l'Etat ;  
VU la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 complétée par la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions et l'Etat ;  
VU les articles L. 332-6-1 et L. 332-12 du code de l'urbanisme relatifs aux contributions des dépenses d'équipements publics dans les lotissements ;  
VU les articles L. 332-15 et L. 332-28 du code de l'urbanisme relatifs à la réalisation et le financement de tous les travaux nécessaires à l'équipement des lotissements ;  
VU la demande présentée par la SNC Littoral Aménageur Foncier représentée par M. Eric KELLER demeurant à 23 bis, avenue du Commandant Lisiack à AYTRE en date du 19 septembre 2006, ensemble, le dossier qui l'accompagne et notamment le plan de composition ;  
VU l'avis des services consultés ;

**ARRETE**

**ARTICLE 1er :** La SNC Littoral Aménageur Foncier est autorisé à lotir un terrain de 16 667 m<sup>2</sup>, sis sur le territoire de la commune de Mauzé sur le Mignon à l'adresse ci-après : chemin de la Laiterie, tel qu'il est délimité par un liseré de couleur sur le plan joint en annexe ( I ) du présent arrêté, sous les réserves suivantes :  
Les prescriptions émises par la Communauté d'Agglomération Niortaise – direction assainissement devront être observées.

Les prescriptions du Directeur Départemental des Services de Secours et de Lutte contre l'Incendie, formulées dans la lettre jointe au présent arrêté, devront être observées.

**ARTICLE 2 - PARTICIPATIONS :**

Les équipements propres à l'opération seront à la charge du lotisseur (Article L. 332-15 du code l'urbanisme).  
Le montant de la participation pour le raccordement à l'égout est de 14 550 euros. Cette somme est en totalité à la charge du lotisseur. Celui-ci devra s'affranchir auprès de la Communauté d'Agglomération Niortaise du paiement de cette dite somme, au plus tard, le jour de la demande, par le lotisseur, du certificat de vente des lots.

**ARTICLE 3 :** le règlement du lotissement, annexe II du présent arrêté, se substitue au règlement du plan d'occupation des sols susvisé.

**ARTICLE 4 -** Ce lotissement est destiné à la construction de bâtiments définis à l'article 1 du règlement, annexe II du présent arrêté.

**ARTICLE 5 -** La division en lots et l'édification des constructions et de leurs annexes devront se conformer aux règles définies par les pièces jointes en annexes (II et III) au présent arrêté.

Le nombre maximum de lots "habitation" constructibles autorisés est de 25.

La surface hors oeuvre nette maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 7 500 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 6 -** L'arrêté d'autorisation du lotissement sera caduc si les travaux d'aménagement prévus dans la demande susvisée (annexes IV et V) ne sont pas commencés dans un délai de 18 mois et achevés dans un délai de 36 mois à compter de la date de notification du présent arrêté.

ARTICLE 7 - Le lotisseur devra informer l'association syndicale, dont les statuts sont joints à sa demande dans les conditions prévues à l'article R. 315-.29b.

ARTICLE 8 - La vente ou la location des terrains bâtis ou non bâtis compris dans le lotissement ainsi que l'édification des constructions ne peuvent être effectuées qu'après l'autorisation et l'exécution de toutes les prescriptions imposées au lotisseur par le présent arrêté. Ces dernières feront l'objet, à la demande du bénéficiaire de l'autorisation de lotir, d'un certificat mentionnant l'accomplissement des formalités prévues à l'article R 315-36 du code de l'urbanisme. Mention de ce certificat devra figurer dans l'acte portant mutation ou location.

ARTICLE 9 - Mention sera faite du présent arrêté et de sa date dans tous les actes et promesses de vente et dans tous les engagements de location ou de location-vente.

ARTICLE 10 - Monsieur le Maire de Mauzé sur le Mignon est chargé de l'exécution du présent arrêté.

A Mauzé sur le Mignon, le 2 avril 2007  
Le Maire



Le Maire,

S. THOLOTTTE

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.  
Elle est exécutoire à compter de sa transmission.*

#### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **AFFICHAGE** : Mention de l'autorisation de lotir doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

COMMUNE DE MAUZE SUR LE MIGNON  
Lotissement LE HAMEAU DU RUISSEAU DE VERDURE

REGLEMENT

ANNEXE

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal  
en date de ce jour

Le

(1)

Le Lotisseur,



24 bis, av. du Cdt Lysiack - BP 60  
17443 AYTRÉ CEDEX

Tél. 05 46 50 98 98 - Fax 05 46 50 14 10  
Siret 434 911 194 00026 - APE 701 C

Le Géomètre-Expert,

## I – DISPOSITIONS GENERALES

### 1.01 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 MAUZE SUR LE MIGNON, à savoir le POS. (Plan d'Occupation des Sols).

Le terrain est situé en zone UB. 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 et de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

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

### 1.02 OBJET DU REGLEMENT

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 lotissement LE HAMEAU DU RUISSEAU DE VERDURE situé sur la commune de MAUZE SUR LE MIGNON, 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 de lotir.

Le lotissement est projeté sur les parcelles cadastrées section AH n° 6, 7, 8 et 12. La superficie totale de l'assiette foncière est de 16667 m<sup>2</sup>.

### 1.03 DIVISION DE TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan parcellaire et voirie se décomposent de la manière suivante :

Transformateur	25 m <sup>2</sup>
Voirie	2173 m <sup>2</sup>
Espaces verts	1669 m <sup>2</sup>
Terrains privatifs	12800 m <sup>2</sup>
TOTAL	16667 m <sup>2</sup>

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privatifs est effectuée conformément aux documents graphiques ci-joints, en lots numérotés de 1 à 25.

Une SHON de 300 m<sup>2</sup> sera définie pour chacun des lots de 1 à 25.

#### 1.04 DECOMPOSITION DES TRAVAUX PAR TRANCHE

Les travaux seront réalisés en une seule tranche des lots 1 à 25.

#### 1.05 EXTENSION DU LOTISSEMENT

Les acquéreurs ne pourront en aucun cas faire opposition à une quelconque extension du lotissement objet des présentes, sur les terrains restant la propriété du lotisseur ou de toute personne physique ou morale à lui substituée, et les terrains adjacents pourront devenir la propriété du lotisseur ou de tout autre personne physique ou morale à lui également substituée.

En conséquence, le lotisseur ou toute personne physique ou morale s'y substituant ne sera pas tenu de requérir l'accord des précédents acquéreurs pour entreprendre la réalisation d'une quelconque extension du lotissement, ni même d'informer les précédents acquéreurs du projet d'extension.

L'acceptation de ladite extension par les acquéreurs se trouve d'ores et déjà recueillie contractuellement entre les parties en raison de leur adhésion totale et sans réserve aux dispositions du cahier des charges résultant du fait même de leur acquisition de lots.

Par conséquent, le lotisseur est explicitement dispensé d'avoir à recueillir ultérieurement une quelconque autre acceptation des acquéreurs, étant dès à présent parfaitement habilité à entreprendre toute extension de lotissement.

#### ADAPTATIONS MINEURES

Il ne peut être dérogé aux dispositions du présent règlement à l'exception, conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations seront décidées par l'autorité compétente.

## II – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Il n'est créé qu'une seule catégorie de lots, tous destinés à recevoir individuellement des constructions à l'usage d'habitation et leurs annexes (garages, abri-jardin, ...).

Toutefois, l'exercice des professions libérales sera autorisé à condition que les locaux destinés à cette activité ne représentent pas plus de la moitié de la surface hors œuvre nette.

### ARTICLE 2 - OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles citées à l'article 1 ci-dessus.

### III – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

#### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

La desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément au plan parcellaire et de voirie.

#### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 2 - Assainissement

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

##### 3 - Eaux pluviales

3.1 - Il est interdit de rejeter des eaux ménagères dans les égouts pluviaux.

3.2 - Les eaux pluviales des lots devront être conservées sur la propriété par l'intermédiaire de puisards réalisés à l'intérieur des lots à la charge des acquéreurs.

3.3 - Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales".

##### 4 - Autres réseaux

Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera souterrain.

#### ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Définies au plan parcellaire et de voirie.

#### ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent être implantées conformément aux indications portées au plan parcellaire et de voirie.

#### ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Dans une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement de la voie les constructions peuvent être implantées en limites latérales (limites donnant sur les voies et emprises publiques)

2) Au delà de la bande de 20 mètres l'implantation en limites séparatives ne sera admise que dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant
- lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas 3,5 mètres au droit de la limite

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les abris de jardins doivent être implantés au minimum à une distance de 1,5 mètres des dites limites sous réserve des prescriptions de l'article 13.

#### ARTICLE UB 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposé entre deux bâtiments non contigus.

#### ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

#### ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

##### 1) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

##### 2) Règle

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout.

#### ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables :

les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 2) Prescriptions particulières

### a) Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teintes claires, du ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vus d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc...
- les revêtements de couleurs vives

### b) Couvertures

Les couvertures en tuiles canal doivent être réalisées suivant les pentes comprises entre 22 % et 31 % ou modifiée suivant l'aspect initial de l'édifice :

- tuiles canales en chapeaux, type tuiles tige de botte avec éventuellement, réemploi de tuiles anciennes
- tuiles canales ou à fond plat en courant

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf pour les hangars agricoles et ateliers artisanaux si par leur situation cette disposition ne porte pas préjudice à l'harmonie des lieux.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles canales.

### c) Implantation

Les constructions sur talus en « taupinières » ou exhaussements du niveau du sol naturel supérieur à 0.60 mètres sont interdites sauf contraintes techniques motivées.

### d) Clôtures

Les palplanches de béton, les filets plastiques, les panneaux de brandes et les canisses sont interdits en clôture sur rue.

## *VOIE PRINCIPALE*

En alignement et en retour des constructions les clôtures seront constituées de murs ou clôtures grillagées doublées d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,50 m.

## *EN LIMITE SEPARATIVE*

En alignement et en retour des constructions les clôtures seront constituées de murs ou clôtures grillagées doublées d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2,00 m.

*EN LIMITE PERIPHERIQUE DU PROJET ET LIMITE ESPACE VERT*

Clôtures grillagées plastifiées verts doublées d'une haie vive hauteur maximum de 2,00 m.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Une aire de stationnement de 5 m x 5 m devra être réservée à l'intérieur de chaque lot, par l'intermédiaire de parking privatif ouvert. (de préférence au droit du garage).

Une seule sortie véhicules par lot sera autorisée.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

2) Lorsqu'un abri de jardin est implanté dans une bande comprise entre 1,5 et 4 mètres de la limite séparative, une haie vive devra être plantée en bordure de la dite limite.

IV - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL




Non autorisé.

# PLAN DES CLOTURES

Lotissement Le Hameau du Ruisseau de Verdure

ECHELLE 1/1000



-  Mur ou clôture doublée d'une haie vive hauteur maximum 1.50m
-  Mur ou Clôture grillage plastifié vert doublée d'une haie vive hauteur maxi 2m
-  Clôture grillage plastifié vert doublée d'une haie vive hauteur maximum 2m