

**COMMUNE DE SOUDAN  
- (Deux-Sèvres) -**

**DOSSIER DE CREATION DE LOTISSEMENT**

**Pièce III**

**REGLEMENT**

**Modifié en cohérence avec la délibération du Conseil Communautaire  
de la Communauté de Communes du Val de Sèvre  
(23 Octobre 2007)**

**LOTISSEMENT INTERCOMMUNAL D'HABITATION**

**"LES HAUTS DE LA PRAIRIE DE SOUDAN"**

**Avril 2005**

## SOMMAIRE

<b>I</b>	<b>GENERALITES</b>		
A	-	OBJET DU REGLEMENT	1
B	-	CHAMP D'APPLICATION	1
C	-	DIVISION DU TERRAIN	1
D	-	CONTRAINTES SPECIFIQUES AU REGARD DU BRUIT	2
<b>II</b>	<b>REGLEMENT</b>		
	<b><u>Section 1</u></b>	<b>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>2</b>
	Art. 1	Occupations et utilisations du sol autorisées	2
	Art 2	Occupations et utilisations du sol interdites	2
	<b><u>Section 2</u></b>	<b>CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>2</b>
	Art. 3	Accès et voirie	2
	Art. 4	Desserte par les réseaux	3
	Art. 5	Caractéristiques des terrains	4
	Art. 6	Implantation des constructions par rapport aux voies de circulation Direction de l'axe de faîtage des constructions	4 4
	Art. 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
	Art. 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	4
	Art. 9	Emprise au sol	4
	Art. 10	Hauteur maximum des constructions	4
	Art. 11	Aspect extérieur des constructions et des clôtures	5
	Art. 12	Stationnement	7
	Art. 13	Espaces libres et plantations	7
	<b><u>Section 3</u></b>	<b>POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>7</b>
	Art. 14	Coefficient d'occupation du sol	7
	Art. 15	Dépassement du C.O.S.	7
		<b>RÈGLES COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>8</b>
	Art. 16	Servitudes diverses	8
	Art. 17	Taxes	8
	Art. 18	Syndicat des acquéreurs	8
	Art. 19	Adhésion aux présentes	8
	Art. 20	Dispositions afférentes aux modifications des règles posées par le règlement	8
	Art. 21	Obligation du permis de construire	8
	<b><u>ANNEXE :</u></b>	<b>PLAN MASSE</b>	<b>9</b>

## I – GENERALITES

### A – OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement. Il s'applique aux espaces privatifs du lotissement ci-dessous désigné et tel que le périmètre en est défini sur le plan de composition (pièce II) et autres documents graphiques constituant le dossier de demande d'autorisation de lotissement.

### **LOTISSEMENT COMMUNAL D'HABITATION** ***"Les Hauts de la Prairie de Soudan"***

Références cadastrales

Section	N° Parcelle	Contenance totale	Contenance lotie
ZL	n° 1	1ha 34a 70ca	1ha 34a 70ca

### B – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Soudan, à savoir :

**LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS modifié le 31 Mars 2004**

**Zone NAh**

**Zone naturelle non équipée, destinée à une urbanisation ultérieure, dont des opérations groupées et des lotissements**

Le présent règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'Autorité Administrative.

### C – DIVISION DU TERRAIN

Le lotissement communal sera réalisé en une tranche unique de 11 lots.

<b>RÉPARTITION DE LA SURFACE LOTIE</b>		
<b>Espaces communs</b> Voirie (chaussée, trottoirs, sentier et tri sélectif)  Espaces verts	1 605 m <sup>2</sup>	
	1 992 m <sup>2</sup>	
	3 597 m <sup>2</sup>	26,70 %
<b>Espaces privatifs pour l'habitation</b>	9 873 m <sup>2</sup>	73,30 %
<b>Total surface lotie</b>	<b>13 470 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

**NOTA:** Les surfaces des lots notées sur les plans sont indicatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage par le géomètre.

## **D – CONTRAINTES SPECIFIQUES AU REGARD DU BRUIT**

Les lots 1, 2 et 11 sont concernés par l'impact du bruit automobile tel que défini par la Loi sur le Bruit du 30 Mai 1996 et reprise par l'Arrêté Préfectoral du 13 Octobre 2003 (Arrêté 2003 2810 0095).

Les constructions qui sont réalisées sur ces lots doivent être conformes aux dispositions définies au titre 2 de la Loi du 30 Mai 1996.

## **II - REGLEMENT**

Les articles 1 à 15 du présent règlement précisent et spécifient les règles d'urbanisme et de construction qui s'appliquent au lotissement. Ils sont rédigés en concordance avec le règlement du Plan d'Occupation du Sol.

Le règlement est complété par les articles 16 à 21.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 – Occupations et utilisations du sol autorisées**

Seules les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans le lotissement, ainsi que

- les constructions annexes (garages, abri de jardin...)
- et les installations annexes liées aux activités de sport et de loisirs (tennis, piscine...).

Le lot n° 11 est destiné à accueillir une opération d'ensemble d'habitat protégé.

#### **Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute construction ou activité, à l'exception de celles visées à l'article 1 est interdite. Les constructions professionnelles ne sont pas autorisées.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 3 – Accès et voirie**

L'accès au lotissement se fait depuis la rue de la Sargauderie et la rue de l'église (voir le document graphique qui accompagne le présent règlement).

Tous les terrains ont un accès sur la voie publique interne au lotissement. L'accès direct des lots n°1, 2, 3, 5, 7, 9 et 10 sur les routes communales citées ci-dessus est interdit (il présenterait une gêne voire un risque pour la circulation). Aucune règle n'est imposée pour la parcelle « habitat protégé » dont l'accès reste libre.

La largeur de la voie principale est de 9 et 9,5 mètres dont 4,5 mètres de chaussée. La voie secondaire d'une quarantaine de mètres en impasse est large de 7,5 m dont 3 m de chaussée.

La largeur utile des accès des lots ne sera pas inférieure à 3 m, de façon à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

Chaque acquéreur est tenu d'établir les seuils d'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à celui de la bordure du trottoir. Le niveau des seuils sera de l'ordre de 5 cm au-dessus du niveau du point haut du trottoir.

#### Article 4 – Desserte par les réseaux

La viabilisation du lotissement comprend la création des réseaux eaux usées, eaux pluviales, l'alimentation en eau potable, basse tension et téléphone.

Le lotisseur prendra à sa charge la fourniture et la mise en oeuvre des regards et coffrets de branchement aux réseaux. Chaque acquéreur devra obligatoirement se raccorder à ces ouvrages.

#### EAU POTABLE

Le lotisseur prendra à sa charge la réalisation d'un regard eau potable, mis en place à l'intérieur de chaque parcelle, à environ 1 mètre derrière la limite de parcelle.

La pose du compteur eau et l'ouverture du branchement sont à la charge de l'acquéreur. Le compteur eau sera obligatoirement logé à l'intérieur du regard prévu à cet effet.

#### EAUX USEES

Les aménagements réalisés sur les terrains privatifs doivent garantir l'écoulement des eaux usées dans le réseau collecteur mis en place par le lotisseur. Un regard de branchement est mis à disposition (sur le domaine public ou privé).

Après en avoir demandé l'autorisation à la mairie, l'acquéreur se raccordera au dit regard, selon les normes en vigueur. La conformité du branchement sera vérifiée par le Service d'Assainissement de la Communauté de Communes Val de Sèvre.

#### EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur les terrains privatifs doivent favoriser la rétention des eaux pluviales sur la parcelle (tranchées drainantes, citernes, bassins ...). Seul le débit de fuite du trop plein sera conduit dans le réseau collecteur mis en place par le lotisseur. Un regard de branchement est mis à disposition (sur le domaine public ou privé).

Le branchement « eaux pluviales » effectué par l'acquéreur sera vérifié par la Commune.

#### ELECTRICITE

Le réseau d'électricité sera installé en souterrain, en domaine public comme en domaine privé.

Le lotisseur prendra à sa charge la fourniture et la pose de coffrets de branchement de type agréés S.I.E.D.S.. Ils seront installés sur le domaine privatif, en limite de voirie. Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture (encastré et recouvert d'un volet plein en bois peint de la couleur de la façade ou de celle des menuiseries de la construction), soit à la haie de clôture (par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet en bois de même facture).

Il incombe aux acquéreurs de faire poser le compteur par le S.I.E.D.S. et de réaliser le réseau intérieur au-delà du coffret de branchement.

#### TELEPHONE

Le réseau du téléphone sera installé en souterrain, en domaine public comme en domaine privé. Le lotisseur prendra à sa charge la fourniture et la pose de regards de branchement de type agréés par France Télécom. Ils seront posés sur chaque parcelle privative à proximité du coffret électricité.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès du service des télécommunications par les acquéreurs des lots.

#### MODIFICATION DES EQUIPEMENTS

Toutes modifications (en particulier le déplacement) des équipements, mises en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux, et sollicitées par les acquéreurs, ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le domaine public :

- qu'après accord de la Mairie,
- qu'après accord des maîtres d'oeuvre et concessionnaires des réseaux,
- qu'aux frais exclusifs des demandeurs.

## **Article 5 – Caractéristiques des terrains**

L'acquéreur ne pourra pas construire plus d'une maison par lot.

La réunion de plusieurs lots pour l'édification d'une seule construction n'est pas autorisée.

La forme des différents lots composant le lotissement sera conforme aux documents graphiques approuvés (et fournis en pièce II). *Les surfaces indiquées ne seront définitives qu'après bornage par le géomètre.*

## **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies de circulation**

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront implantées :

- à **au moins 10 mètres** de l'emprise des rues de La Sargauderie et de l'Eglise,
- à **au moins 5 mètres** de l'emprise de la voie de desserte interne et de l'impasse ou en limite d'emprise de ces voies. Cette dernière suggestion ne concerne pas le lot n° 3.

En outre les constructions des lots 1, 2, 3, 5, 7, 9 et 10 sont concernées par l'alinéa ci dessous n° 6.1.

### **6.1 – Direction de l'axe de faitage des constructions**

Pour une bonne intégration du quartier dans le tissu bâti existant, les constructions des lots 1, 2, 3, 5, 7, 9 et 10 seront implantées en respectant la direction de l'axe de faitage indiquée sur le plan de composition (pièce II) dont copie est annexée au présent règlement (faitages quasiment Nord-Sud et façades Est-Ouest).

## **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées :

- soit **en limite séparative**, dans le respect du P.O.S.
- soit à **une distance d'au moins 3 mètres** de la limite séparative (sécurité incendie).

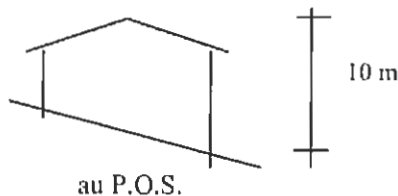
## **Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

SANS OBJET

## **Article 9 – Emprise au sol**

SANS OBJET

## **Article 10 – Hauteur maximum des constructions**



La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, établi au niveau le plus bas de l'emprise de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrage technique, cheminée et autres superstructures exclues). Elle ne devra pas dépasser 10 mètres.

## **Article 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

Les constructions et leurs annexes ne doivent pas nuire au caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Il est rappelé à cet effet que l'ensemble du lotissement se situe dans l'emprise du périmètre de protection Monument Historique de l'église de Soudan.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux éventuelles extensions futures des constructions.

### **1°) Aspect général**

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne, respecter la trame parcellaire et la volumétrie des constructions voisines.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine. Mais, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

L'adaptation des maisons au terrain se fera en évitant tout tumulus, levée de terre et bouleversement intempestif du terrain.

### **2°) Les Ouvertures – Menuiseries extérieures**

Les fenêtres auront une proportion verticale marquée (largeur = 2/3 de la hauteur) pour les constructions en référence à l'architecture traditionnelle.

Les linteaux seront droits ou présenteront un léger cintre.

Les menuiseries seront de teinte neutre autre que le blanc (beige, gris et autre). Les portes d'entrée, de garage et les volets seront de tonalité plus soutenue (ex : gris bleu, gris vert, mastic, vert sombre, bleu sombre, rouge sombre, gris moyen).

### **3°) Les Toitures**

Les toitures seront en tuiles CREUSES ou ROMANES de la couleur des toitures en tuiles environnantes. Par souci d'harmonie la même couleur de tuile sera utilisée à l'intérieur du lotissement.

Les pentes des toits seront de 35 %.

L'ardoise n'est pas admise.

Les bâtiments isolés avec toitures à une seule pente sont interdits sauf si la profondeur du bâtiment n'excède pas 4 mètres et à la condition qu'ils soient implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite (le faitage étant dans le sens de la longueur du bâtiment).

Les toitures terrasses ou à faible pente sont interdites à l'exception de celles mises en œuvre *pour des projets de création architecturale*, pour autant que le projet s'intègre à son environnement.

Les toitures à 4 pentes sont interdites.

Pour les vérandas, la pente doit être en harmonie avec celle de l'environnement.

Les ouvertures en toiture y compris en lucarne sont interdites.

Les débords de toiture de plus de 40 cm sont interdits (cette disposition ne concerne pas les terrasses couvertes et auvents).

*Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles et/ou correspondent à des projets de création architecturale.*

#### 4°) Les Matériaux

- Sont interdits : - Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.  
- Les bardages en tôle galvanisée, matière plastique et fibrociment.  
- La peinture et le ravalement à sec en cas d'utilisation de la pierre de taille.
- Sont tolérés : - Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Dans le cas de *création architecturale*, l'usage de matériaux nouveaux de qualité et la production de formes nouvelles sont acceptés dans la mesure où la création exprime en retour un souci de cohérence et d'intégration aux lieux environnants.

#### Murs :

- Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. Leur coloration devra reprendre la couleur moyenne des murs traditionnels maçonnés en pierres, en évitant les couleurs trop claires.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.

#### 5°) Les Clôtures

En limite de voie et des espaces publics les clôtures seront constituées soit :

1 – d'un mur bahut en pierres de facture traditionnelle d'une hauteur minimale de 1 m et maximale de 1,20 m.

2 – d'un mur bahut en parpaings enduits d'une hauteur de 1,20 m. Un enduit en harmonie avec celui de la construction principale ou de l'environnement est exigé (tonalité moyenne plutôt sombre).

Le mur bahut qu'il soit en pierres de pays ou en parpaings enduits peut être surmonté d'une claire voie, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80 m. Il peut être doublé d'une haie vive.

3 – d'un simple grillage posé sur piquets bois ou métal, l'ensemble ne dépassant pas 1,5 m de haut, doublé ou non d'une haie vive conforme aux dispositions de l'article 13 ci-après.

Pour les lots 1, 2, 3, 5, 7, 9 et 10, les clôtures disposées le long des rues de La Sargauderie et de l'Eglise seront obligatoirement réalisées selon les dispositions de l'alinéa 3 ci-dessus et placées en conformité stricte avec le plan d'arpantage en retrait de la haie vive en place et confortée.

Entre chacun des lots, les clôtures seront obligatoirement réalisées selon les dispositions de l'alinéa 3. Toutefois, si la construction principale est implantée en limite séparative (cf. Article 7) sur la limite concernée, les dispositions des alinéas 1 et 2 peuvent être utilisées afin de constituer une continuité minérale.

#### 6°) Les Bâtiments Annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc... devront être couverts en tuiles, de couleur identique à celles utilisées pour l'habitation.

Les murs seront recouverts d'un enduit de teinte identique à celui de l'habitation ou constitués d'un bardage bois de teinte naturelle (teinte qui se grise en vieillissant).

L'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants. Le bois conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement.

## **Article 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules se fait en dehors des voie publiques. Toutefois la voirie est prévue de façon large pour permettre l'arrêt des véhicules.

Tout acquéreur de lot individuel prévoira sur sa parcelle deux places au moins de stationnement dont l'une pourra être couverte (garage, abri). Il devra aménager une aire d'une superficie de 25 m<sup>2</sup> minimum y compris accès, pour y garer le ou les véhicules lui appartenant, de même que ceux des personnes logées de façon permanente à son domicile.

## **Article 13 – Espaces libres et Plantations**

### Espaces libres :

Au P.O.S., toute opération immobilière doit comporter au moins 10 % d'espace vert.

Au projet de lotissement, cette surface représente 1 454,25 m<sup>2</sup> soit 10,8 % de la surface bâtie.

- A l'angle de la voie principale, l'espace vert aménagé intègre le bassin de rétention des eaux pluviales et laisse possible à terme un cheminement piéton vers les écoles.
- A l'entrée du lotissement, rue de La Sargauderie, un autre espace vert plus modeste est créé.
- La haie vive le long des lots 1, 2, 3, 5, 7, 9 et 10 est conservée sur domaine public.

### Plantation sur fond privé :

#### *Entretien des plantations :*

Conformément à l'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

#### *Mise en œuvre des plantations :*

Les espèces végétales utilisées pour les haies de clôtures seront des essences arbustives locales de moins de deux mètres de haut en développement.

La haie monospécifique de conifères (thuya, cupressus, cupressocyparis chamaecyparis...) ou de persistants (lauriers, troènes, ...) est interdite.

Hors clôture, les espèces végétales mises en place à l'intérieur des jardins privés (de façon isolée ou en massif) pourront être indifféremment des essences présentes spontanément dans la nature ou des essences ornementales.

## **SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 14 – Coefficient d'occupation du sol**                      VOIR POS

**Article 15 – Dépassement du C.O.S.**                                      VOIR POS

## REGLES COMPLEMENTAIRES

### Article 16 – Servitudes diverses

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayant droit doivent souffrir sans indemnité l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toute modification de ces ouvrages est à la charge des demandeurs.

### Article 17 – Taxes

Les acquéreurs seront assujettis aux taxes applicables dans la commune à la date de création du lotissement. En cas de modification des taux de ces taxes ou en cas de taxes nouvelles, les acquéreurs seront tenus de s'y soumettre.

### Article 18 – Syndicat des acquéreurs

En application du décret n° 77-860 du 26 Juillet 1977, il n'est pas prévu d'association syndicale, le lotisseur étant la collectivité locale (en l'occurrence la Communauté de Communes Val de Sèvre).

### Article 19 – Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire (comprenant copie du plan de composition) doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour une zone voisine ou une extension de la présente zone, d'utiliser les voies de celle-ci aussi bien pour la pose des réseaux que pour la circulation des véhicules.

### Article 20 – Dispositions afférentes aux modifications des règles posées par le règlement

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une ou plusieurs des parties privées, fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté émanant de l'autorité compétente.

### Article 21 – Obligation du permis de construire

Selon la réglementation en vigueur, les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer en Mairie une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux, tant pour la construction que pour la clôture en façade sur rue.

Si la demande concernant la clôture n'est pas faite en même temps que celle des constructions du lot, elle devra faire l'objet d'une demande particulière de déclaration de travaux.