

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS SUD GATINE**  
**- (Deux-Sèvres) -**

**Lotissement intercommunal pour l'accueil d'entreprises**

**Site de la Chabirandière**  
**(COMMUNE DE MAZIERES EN GATINE)**

**Pièce III**

**REGLEMENT**

**Mars 2004**

***Modifié par arrêté du 24 mars 2006***

## SOMMAIRE

<b>I - GENERALITES</b> .....	Page 02
A - Objet du Règlement.....	Page 02
B - Champ d'Application.....	Page 02
C - Division du Terrain .....	Page 02
<b>II - REGLEMENT</b> .....	Page 03
<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b> .....	Page 03
Article 01 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	Page 03
Article 02 - Occupations et utilisations du sol admises.....	Page 03
<b>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b> .....	Page 03
Article 03 - Accès et voiries .....	Page 03
Article 04 - Desserte par les réseaux.....	Page 04
Article 05 - Caractéristiques des terrains.....	Page 05
Article 06 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	Page 05
Article 07 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	Page 05
Article 08 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	Page 05
Article 09 - Emprise du sol.....	Page 05
Article 10 - Hauteur maximum des constructions.....	Page 05
Article 11 - Aspect extérieur.....	Page 06
Article 12 - Stationnement.....	Page 06
Article 13 - Espaces libres et plantations.....	Page 06
<b>SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL</b> .....	Page 07
Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.....	Page 07
Article 15 - Dépassement du C.O.S. ....	Page 07
Article 16 - Servitudes diverses .....	Page 07
Article 17 - Taxes.....	Page 07
Article 18 - Syndicat des acquéreurs.....	Page 07
Article 19 - Adhésion aux présentes .....	Page 08
Article 20 - Dispositions afférentes aux modifications des règles posées par le règlement .....	Page 08
Article 21 - Obligation du permis de construire .....	Page 08

## **I – GENERALITES**

### **A - OBJET DU REGLEMENT**

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs et ne concerne donc pas les bâtiments et ouvrages techniques de droit public. Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

#### *Commentaire :*

*Le caractère de droit public est réservé aux ouvrages exploités par les Collectivités ou Etablissements Publics, soit en régie, soit par voie de concession, à l'exclusion des biens propres des Concessionnaires.*

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement ci-dessous désigné :

### **LOTISSEMENT INTERCOMMUNAL POUR L'ACCUEIL D'ENTREPRISES 'Site de la Chabirandière'**

#### **Références cadastrales**

<b>Section</b>	<b>N°Parcelle</b>	<b>Contenance totale</b>	<b>Contenance lotie</b>
AC	44	00 ha 15 a 53	00 ha 11 a 74
	45	00 ha 55 a 22	00 ha 51 a 17
	58	00 ha 14 a 82	00 ha 14 a 82
	60	00 ha 85 a 46	00 ha 85 a 36
	61	00 ha 35 a 70	00 ha 33 a 68
	62	00 ha 54 a 48	00 ha 09 a 22
	63	00 ha 83 a 68	00 ha 20 a 84
	64	00 ha 11 a 48	00 ha 05 a 57
<b>TOTAL</b>		3 ha 56 a 37	2 ha 32 a 40

Tel que le périmètre est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques constituant le dossier de demande d'autorisation de lotissement - dossier de création.

### **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 Mazières en Gâtine, à savoir :

#### **Le plan d'occupation des sols**

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Le règlement 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**

<b>REPARTITION DES SURFACES LOTIES</b>	
<b>Espaces communs</b>	
Voirie	2.265
Espaces verts	2.000
<b>Espaces privatifs pour les entreprises</b>	18.975
<b>Total surface lotie</b>	<b>23.240</b>

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche qui concerne la création de 2 masses et 2 lots.

***NOTA : les surfaces indiquées seront définitives après bornage par le géomètre.***

## **II - REGLEMENT**

Les articles 1 à 13 du présent règlement sont rédigés en concordance avec le règlement du P.O.S. pour la zone NAe. Ils précisent et spécifient l'application au secteur considéré.

Les articles 16 à 21 complètent le présent règlement.

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

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

##### *Lotissements*

- Les lotissements à usage d'activités industrielles, artisanales , commerciales ou tertiaires.

##### *Constructions*

- Les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial, abritant des activités classées ou non .
- Les constructions techniques d'intérêt général.
- Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés sur le terrain. Les locaux d'habitation devront être obligatoirement inclus à l'un des bâtiments d'activités.
- Les bureaux et bâtiments d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone.
- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### *Installations classées*

- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.
- Les opérations autorisées peuvent concerner des installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et projetées.

##### *Installations et travaux divers*

- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaire aux opérations d'aménagement ou de construction.

#### **Article NAe2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

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

#### **Article 3 – Accès et voirie**

Les voiries sont portées sur les documents graphiques qui accompagnent le présent règlement. L'accès direct au lotissement se fait depuis le Chemin des Chaussées.

La largeur d'emprise des voiries est d'au moins 8 mètres conformément au règlement de la zone N Ae. La largeur de la voirie de fil d'eau à fil d'eau est conforme au programme des travaux et jamais inférieure à 6 mètres.

Le réseau de voiries défini au présent lotissement sera complété dans l'avenir au fur et à mesure du développement du quartier. Les colotis ne pourront s'opposer à ces réalisations.

Toutes les voiries créées au présent lotissement seront intégrées au domaine public à l'issue de l'opération.

Tous les terrains ont un accès d'au moins 5 mètres sur la voie publique.

Chaque acquéreur est tenu d'établir les seuils d'accès à la parcelle à un niveau supérieur au fil d'eau de la voie et correspondant à une pente de 3 %.

Le niveau du seuil de la construction sera de 15 cm  $\pm$  5 cm au-dessus du niveau du seuil d'accès à la parcelle.

#### **Article 4 – Desserte par les réseaux**

Le lotisseur prendra à sa charge la fourniture et la mise en oeuvre de regards et coffrets de branchement aux réseaux pour chacune des masses et chacun des lots. 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 masse ou lot.

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

##### Eaux Usées :

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 pour chacune des masses et chacun des lots.

L'acquéreur se raccordera au dit regard, et prendra à sa charge la taxe de raccordement à l'égout, selon les normes en vigueur. Il devra demander l'autorisation du maire pour raccorder le réseau privé eaux usées sur le regard de branchement. La conformité du branchement sera vérifiée par le Syndicat des Eaux.

##### Eaux Pluviales :

Les eaux de pluie sont infiltrées sur chacune des masses et chacun des lots par un dispositif adapté, à la charge du pétitionnaire.

Un réseau collectif est en place pour le recueil des eaux des voiries et des espaces publics.

##### Electricité :

Le lotisseur prendra à sa charge pour chacune des masses et chacun des lots, la fourniture et la pose de coffrets de branchement de type agréés S.I.E.D.S, installés sur le domaine privatif, en limite de voirie.

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

##### Téléphone :

Le lotisseur prendra à sa charge pour chacune des masses et chacun des lots, la réalisation du réseau souterrain de fourreaux de distribution téléphonique, un regard de branchement sera posé à proximité du coffret électricité. Une demande d'installation devra être sollicitée auprès du service des télécommunications par les acquéreurs des lots.

***NOTA : En domaine public, comme en domaine privé, les réseaux d'électricité et de téléphone sont obligatoirement souterrains.***

### Modification des équipements :

Toute modification des équipements, mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux, et sollicitée par les acquéreurs, ne pourra être réalisée sur son terrain ou sur le domaine public :

- qu'après accord conjoint de la Communauté de Communes Pays Sud Gâtine et de la Mairie de Mazières,
- qu'après accord des maîtres d'oeuvre et concessionnaires des réseaux,
- qu'aux frais exclusifs des demandeurs.

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

La forme des différents lots et masses composant le lotissement devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

*Les surfaces indiquées ne seront définitives qu'après bornage par le géomètre.*

### **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :

- entre 5 et 15 mètres de la voie qui donne accès à la parcelle. Cette disposition concerne la façade et le pignon ;
- à l'alignement de constructions existantes sur des parcelles voisines.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'infrastructures (transformateur électrique en particulier) qui seront implantés selon les alignements existants ou à créer.

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

Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 5 mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre d'au moins 20 mètres.

### **Article 9 – Emprise au sol**

SANS OBJET

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

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Aucune règle n'est spécifiée sur ce point.

## **Article 11 – Aspect extérieur**

### Aspect général :

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.
- Tous les bâtiments auront leur façade principale orientée vers la voie de desserte. Un seul décroché sera autorisé sur cette façade. Les modénatures strictement décoratives non liées à la structure porteuse du bâtiment sont interdites.
- La toiture sera plane ou en pente. En pente, l'angle du toit devra respecter les caractéristiques régionales, soit une pente jamais supérieure à 35 %.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- 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.
- La couleur des revêtements des façades doit être choisie dans les gammes de gris, d'ocre claire à brun ou vert. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque. La façade principale est celle qui est parallèle à la voie de desserte de la parcelle.
- Les talutages supérieurs à 50 cm de hauteur extérieure à l'emprise bâtie sont interdits.
- L'adaptation au sol doit être réalisée avec soin (équilibre entre remblais et déblais). Lorsqu'il ne peut être évité, le talutage doit faire l'objet d'un traitement paysager pour limiter son impact visuel.
- Les enseignes sont systématiquement interdites à l'exception de celle plaquée sur le bâtiment lui-même.

### Clôtures :

- Les clôtures sont réalisées pour répondre aux besoins de sécurité. Elles sont en grillage rigide de couleur verte ; leur hauteur est comprise entre 1,5 m et 2,5 m.
- Au droit des accès sur la voie publique, une bonne visibilité latérale doit être assurée.

## **Article NAe 12 – Stationnement**

En vertu de l'article R 111.1-4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

## **Article NAe 13 – Espaces libres et plantations**

### L'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.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. La haie classée entre les lots 1 et 2 doit être préservée.

### La nature des végétaux plantés :

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter que des plantations banales dénaturent la végétation traditionnelle.

Des haies champêtres sont obligatoires :

- en limite de parcelle,
- entre toute zone de stockage et la déviation.

Elles sont constituées d'essences buissonnantes et arbustives qui se rencontrent spontanément dans le bocage Gâtinais (noisetier, viorne, érable champêtre, fusain, trène non vernissé, sureau). Les végétaux sont plantés en aléatoire sur trois rangs alternés.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés et les zones de dépôts habituelles.

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

### **Article NAe 14 – Coefficient d'occupation du sol**

SANS OBJET

### **Article NAe 15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

SANS OBJET

### **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.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs. Dans le cas où une canalisation doit être établie dans un lot situé en aval d'un lot à assainir (assainissement pluvial), la servitude d'aqueduc est accordée gratuitement, la canalisation étant posée dans une marge de 2,00 m par rapport à la limite séparative de propriété.

### **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 une collectivité territoriale.

### **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 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 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**

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer selon la réglementation en vigueur, une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux en Mairie de Mazières en Gâtine, tant pour la construction que pour la clôture.

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.