

Département de la Charente Maritime
Commune d'ESNANDES

Le Domaine du Pas des Roches
Modificatif n°1

REGLEMENT
DU LOTISSEMENT

Maître d'ouvrage : GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER

Architecte Urbaniste : GHECO – Isabelle BERGER WAGON
13bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE

Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES
54 rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE

Pièce
PA 10modif1

Dossier 111026
Septembre 2019

A - DISPOSITIONS GENERALES

1 - Objet du règlement

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 périmètre qui délimite le lotissement.

Le lotissement est situé sur la Commune d'ESNANDES. Sa délimitation est indiquée sur le plan d'état des lieux et sur tous les autres plans constituant le dossier de demande de permis d'aménager.

Il est projeté sur les parcelles cadastrales ZB 40 et 41.

2 - 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, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Le terrain est situé en majeure partie en zone AUH. Une petite partie côté nord est placée en zone N. 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 ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

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

3 - Division du terrain

Les surfaces du lotissement se décomposent de la manière suivante :

N°	Surface	N°	Surface	N°	Surface	N°	Surface
Lot 1	365 m ²	Lot 19	269 m ²	Lot 37	319 m ²	Lot 55	
Lot 2	350 m ²	Lot 20	274 m ²	Lot 38	335 m ²	Lot 56	332 m ²
Lot 3	343 m ²	Lot 21	384 m ²	Lot 39	339 m ²	Lot 57	345 m ²
Lot 4	340 m ²	Lot 22	300 m ²	Lot 40	346 m ²	Lot 58	341 m ²
Lot 5	387 m ²	Lot 23	277 m ²	Lot 41	340 m ²	Lot 59	341 m ²
Lot 6	356 m ²	Lot 24	278 m ²	Lot 42	333 m ²	Lot 60	321 m ²
Lot 7	348 m ²	Lot 25	340 m ²	Lot 43	337 m ²	Lot 61	340 m ²
Lot 8	356 m ²	Lot 26	397 m ²	Lot 44	349 m ²	Lot 62	335 m ²
Lot 9	356 m ²	Lot 27	384 m ²	Lot 45	352 m ²	Lot 63	338 m ²
Lot 10	336 m ²	Lot 28	522 m ²	Lot 46	341 m ²	ILOT 1	2415 m ²
Lot 11	330 m ²	Lot 29	389 m ²	Lot 47	343 m ²		
Lot 12	373 m ²	Lot 30	389 m ²	Lot 48	343 m ²	Lot 64	346 m ²
Lot 13	352 m ²	Lot 31	366 m ²	Lot 49		Lot 65	355 m ²
Lot 14	359 m ²	Lot 32	313 m ²	Lot 50		Lot 66	359 m ²
Lot 15	326 m ²	Lot 33	316 m ²	Lot 51	336 m ²	Lot 67	355 m ²
Lot 16	306 m ²	Lot 34	474 m ²	Lot 52	347 m ²		
Lot 17	300 m ²	Lot 35	424 m ²	Lot 53	349 m ²		
Lot 18	293 m ²	Lot 36	299 m ²	Lot 54			

Surface totale des lots	24 203 m²
Surface de la voirie	4 938 m²
Surface des espaces verts	7 976 m²
Surface totale du lotissement	37 117 m²

B - REGLEMENT

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations ou utilisations autres que celles indiquées à l'Article 2 seront interdites.

2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les clôtures et les piscines.

L'exercice des professions libérales, services à la personne et l'occupation à usage de bureaux sera autorisé, à condition que les locaux affectés à ces activités ne représentent pas plus de la moitié de la surface de plancher de l'ensemble de la construction et que les activités soient non polluantes et non bruyantes.

Le nombre de logement est limité à un sur l'ensemble des lots du projet.

L'îlot 1 est destiné à une opération de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements à réaliser sera au minimum de 21.

La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée. Dans ce cas, le nombre de logement sera limité à la somme des logements autorisés sur chacun des lots réunis.

Conditions de l'utilisation du sol

3 - Accès et voirie

La voirie et les accès sont définis sur le plan de composition d'ensemble du projet (PA4).

Concernant les accès aux lots et à l'îlot, ce plan PA4 porte différentes positions et prescriptions à respecter. L'accès véhicules à un lot ou îlot est interdit en dehors des positions visées par le plan.

L'implantation d'accès piétons et vélos sur les espaces communs autres que l'accès automobile pourra être autorisée, sous réserve de ne pas faire obstacle aux éventuels aménagements (arbres, noues, lampadaires et stationnements). Ces accès seront d'une largeur maximum de 1.20m et devront être indiqués dans la demande de permis de construire de la maison.

Pour toute demande ultérieure, les aménagements nécessaires à la création de ces accès se feront sous forme de Déclaration Préalable

4 - Desserte par les réseaux

4 – 1 : Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

4 – 2 : Assainissement Eaux Usées

Toute construction doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Le raccordement, parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou d'infiltration.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4 – 3 : Assainissement Eaux Pluviales

Les eaux pluviales sont 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. Selon la qualité des eaux de ruissellement et la sensibilité du milieu récepteur, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

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.

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.

Pour l'ensemble des lots du projet, les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des terrains seront conservées sur la parcelle dans un dispositif adapté à la nature du terrain et correctement dimensionné. Les travaux sont à la charge exclusive du propriétaire de la parcelle.

Toutefois, sur les lots où la construction principale sera implantée à l'alignement, il sera possible de rejeter les eaux de la demi-toiture côté avant de manière superficielle sur l'espace public (vers caniveau ou noue ou bassin). Le restant des eaux sera géré comme au point précédent.

Pour l'îlot 1, les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des terrains pourront être récupérées dans le réseau pluvial collectif (noues limitrophes).

Pour les lots et pour l'îlot, le dispositif de gestion des eaux pluviales sera dimensionné conformément aux prescriptions du Bureau d'Etudes annexées au présent règlement et devra figurer au dossier de demande de permis de construire

Les dispositifs permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont fortement conseillés. Ils seront équipés d'un trop plein vers la structure d'infiltration.

4 – 4 : Électricité – Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux seront réalisés en souterrain.

4 – 5 : Déchets ménagers

Sur l'îlot 1 qui va recevoir une opération groupée, une ou des aires de présentation des ordures devront être aménagées en limite du Domaine Public ou du futur Domaine Public. Elles seront de taille adaptée aux besoins et devront figurer obligatoirement dans le dossier de demande de permis de construire.

5 - Caractéristiques des terrains

Les lots sont définis par le tableau au chapitre A – 3 ainsi que sur les plans annexés.

Les surfaces des lots ne deviendront définitives qu'après le bornage.

6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées dans le respect des prescriptions portées au plan de composition d'ensemble du projet (pièce PA 4).

Il définit sur certains lots **un angle bâti à réaliser, une zone d'implantation obligatoire ou une ligne d'accroche obligatoire** de tout ou partie de la façade de présentation sur rue de la construction principale.

A défaut de prescription portée sur le plan pour un lot, l'implantation y est libre.

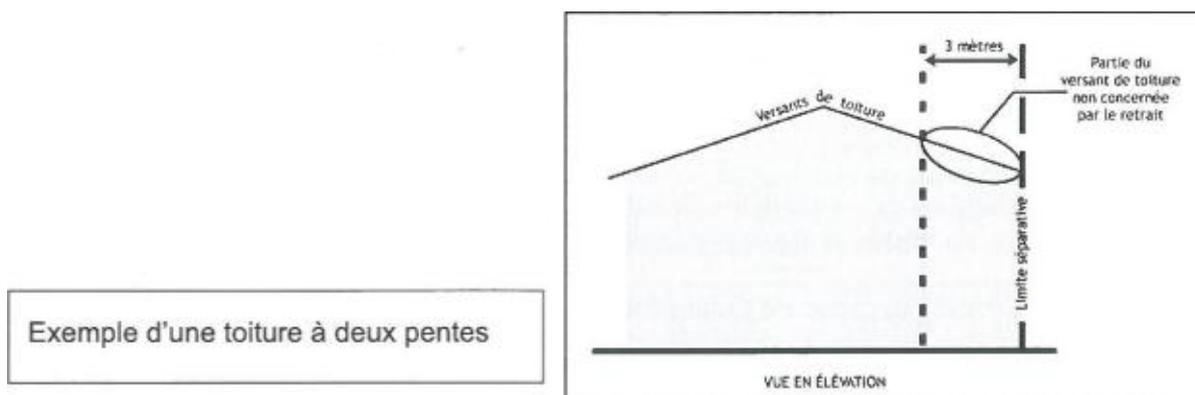
Les orientations sud des constructions seront favorisées pour garantir l'ensoleillement et le confort des logements.

Voir Annexe 3 du présent règlement dite « bioclimatique », relative à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'organisation des constructions pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.

7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait d'au moins trois mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives (cf. croquis explicatif ci-dessous).



Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Les limites séparatives avec les emprises privées d'usage public doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 6 précédent.

Voir Annexe 3 du présent règlement dite « bioclimatique », relative à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'organisation des constructions pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.

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

L'implantation n'est pas réglementée.

9 - Emprise au sol des constructions

9-1 Principe :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie d'une unité foncière.

9-2 Exception :

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10 - Hauteur maximum des constructions

10-1 Principe :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de neuf mètres sur l'îlot

1.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 8 mètres sur l'ensemble des lots du projet.

En sus, conformément au plan de composition d'ensemble (PA4) pour les lots 1 à 9, 56 à 63 et 67, la hauteur des constructions sera limitée à 4 mètres, dans la bande de 3 mètres dessinée en fond de parcelle

10-2 Modalités d'application :

La hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées, éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11 - Aspect extérieur des constructions

11-1 Principes généraux :

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Les constructions peuvent être d'expression traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont interdites, sauf dans les espaces présentant des risques d'inondation.

Les constructions et aménagements devront s'adapter à la topographie du site. Par conséquent, en cas de terrain en pente, les terrassements seront limités et l'implantation de la construction ainsi que ses aménagements extérieurs devront suivre au plus près le terrain naturel.

Si des remblais sont nécessaires, ces derniers devront être justifiés et paysagés. Ils viendront obligatoirement mourir en pente douce sur les limites séparatives, ou sur les limites avec les voies et espaces communs, pour rattraper les niveaux du terrain naturel avant travaux.

Sur les parcelles, le niveau de rez-de-chaussée de la construction principale devra être compris entre + 0.02m et + 0.30m par rapport au-dessus du niveau fini du revêtement de l'espace commun en limite du lot (voir niveau de l'espace commun en cote IGN 69 sur le plan de composition PA4).

Les terrasses et leurs abords doivent être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

11-2 Constructions d'expression traditionnelle (typologie charentaise locale) :

11-1-a : Volumes :

Les volumes doivent être simples en favorisant les volumes compacts plutôt qu'éclatés.

Les effets de tour sont interdits. Les petits volumes décrochés et arcades sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques ou privées d'usage public.

11-1-b : Toitures :

La pente des toitures sera de l'ordre de 28 %.

Les toits à quatre pentes sont réservés aux bâtiments à étage (croupes latérales).

Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal ». Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées.

Les souches de cheminée doivent être proches du faîtage.

11-1-c : Ouvertures et menuiseries :

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, exceptées pour :

- les ouvertures des combles qui pourront être de forme carrée,
- les ouvertures de type « œil-de-bœuf ».

D'autres proportions seront acceptées lorsque les ouvertures ne sont pas visibles depuis les voies et les emprises publiques ou privées d'usage public.

Les ouvertures visibles depuis les voies et les emprises publiques ou privées d'usage public doivent être munies de volets battants, exceptées pour les ouvertures de type « œil-de-bœuf ».

Les menuiseries seront peintes avec des couleurs traditionnelles appartenant à la gamme des blanc cassé, gris clair, vert passé, bleu gris, bordeaux, ocre jaune.

Les coffres des volets roulants doivent être intégrés dans la façade.

11-1-d : Matériaux de façade :

Les enduits doivent être de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte pierre de pays locale.

Les bardages sont autorisés à condition d'être à dominante verticale, de rester minoritaires et d'être utilisés à des fins d'isolation.

11-3 Constructions d'expression contemporaine (recherche architecturale contemporaine et architecture bio-climatique) :

Pour les constructions d'expression contemporaine, il est possible de mettre en œuvre :

- des volumétries différentes de celles des bâtiments traditionnels,
- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture transparente, ...),
- des matériaux de façade divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton, ...).

Les extensions et locaux accessoires d'une construction principale d'expression contemporaine seront en harmonie avec la construction principale.

11-4 Clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées.

Les clôtures seront constituées conformément aux prescriptions figurant sur le schéma des clôtures annexé au présent document.

Si des clôtures sont prévues, le projet devra être intégré à la demande de permis de construire.

Les enduits sur murs feront référence à ceux de la construction principale. L'enduit sera affleurant et sans surépaisseur,

Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti, les murs de clôture autres que moellons auront un aspect en harmonie avec les couleurs du bâtiment présent sur la parcelle.

Dans le cas de murs et murets enduits, ceux-ci doivent l'être sur les deux faces. Le couronnement sera traité en arrondi, sans élément préfabriqué rapporté.

L'arase supérieure du mur ou du muret ne comportera pas de redans et suivra la pente de la voie nouvelle ou existante. Les piliers de portail seront sans saillie côté voie. Les poteaux intermédiaires seront incorporés au mur ou au muret de clôture de manière à ne pas être visibles.

Les clôtures préfabriquées types plaques de béton, plastique ou matériaux de synthèse, panneaux ajourés ou brandes sont interdites.

Dans le cas d'un muret surmonté d'une grille :

- le muret aura une hauteur maximum de **1.00m**,
- la grille sera métallique à barreaudage vertical fin,
- cette grille pourra être doublée, à l'arrière côté parcelle par une plaque métallique,
- la hauteur hors tout muret et grille ne devra pas dépasser **1.50m**,
- les portails et portillons seront obligatoirement en métal.

Dans le cas d'une clôture grillage :

- Elle sera composée de grillage souple gris sur poteau bois ou métal peint en gris,
- Le portail ou le portillon seront en métal, pleins ou ajourés. Ils seront de teinte identique à la clôture.

Dans les autres cas de clôture, les portails et portillons seront en métal, bois ou PVC. **L'ensemble formé par la clôture, les piliers, le portail ou le portillon devra avoir la même hauteur.**

En l'absence de clôture sur rue, la délimitation avec le domaine public doit être au moins matérialisée par une bordurette ou un rang de pavés et les coffrets de branchements de réseaux et la boîte

aux lettres devront être intégrés dans un muret d'une longueur minimum de 1.20m et d'une hauteur de 1.00m enduit et fini suivant les prescriptions indiquées ci-dessus.

12 - Stationnement

12-1 – Généralités et modalités de calcul du nombre de places

Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsque le nombre total de places de stationnement exigées n'est pas **un nombre entier**, celui-ci sera arrondi à l'entier supérieur.

Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créées par les modifications apportées.

Lorsqu'une construction comporte **plusieurs destinations**, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

12-2 – Règles de stationnement

Sur les lots, pour les constructions destinées à l'habitation, **il est exigé deux places de stationnement pour la première tranche de 120m² de surface de plancher, puis une place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire.**

Sur l'îlot 1, réservé aux logements sociaux, il est exigé **une place de stationnement par logement** sur la parcelle.

Pour les constructions destinées aux professions libérales, services à la personne et à l'occupation à usage de bureaux, il sera exigé, en plus des places ci-dessus, **une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à l'activité.**

12-3 – Règles de stationnement des cycles

Sur l'îlot 1, une ou des aires de stationnement pour cycles seront aménagées. Elles devront figurer sur les documents de la demande du permis de construire.

13 - Espaces libres et plantations

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Il conviendra de privilégier des essences locales (se référer au document **ANNEXE 2** du présent règlement : « annexe paysagère »).

Les clôtures végétales doivent être constituées d'essences locales variées adaptées à la nature du sol, en combinant les essences caduques, persistantes et fleuries. Y figureront un minimum de trois essences en se référant au document **ANNEXE 2** du présent règlement - « annexe paysagère ».

Les haies mono-spécifiques (composées d'une seule essence), les thuyas, cupressus et lauriers palme sont interdites.

Les espaces libres (espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules) doivent comprendre des plantations à la nature du sol sous forme :

- d'arbres d'ornement isolés ou en bosquet,
- d'arbres fruitiers,
- de fleurissement en massifs ou en pied de mur.

Les espaces libres devront comprendre des espaces en pleine terre.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés, à raison d'au moins un arbre pour 80m² de surface affectée à cet usage. Les essences utilisées seront adaptées à la nature du sol.

Possibilités maximales d'occupation du sol

14 – Surface de plancher maximale

La Surface de Plancher maximum sur le lotissement sera de 12 620m².
Elle sera répartie conformément au tableau ci-après :

N°	Surface par lot ou îlot	SP totale
Lots 1 - 2 - 5 - 6 - 8 - 9 12 - 13 - 14 - 21 - 26 - 27 28- 29 - 30 - 31 - 34 - 35 45 - 65 - 66 - 67	190 m ²	4 180 m ²
Lots 3 - 4 - 7 - 10 - 11 15 - 16 - 17 - 22 - 25 - 32 33 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 42 - 43 - 44 - 46 - 47 - 48 51 - 52 - 53 - 56 - 57 58 - 59 - 60 - 61 - 62 63 - 64	160 m ²	5 600 m ²
Lots 18 - 19 - 20 - 23 - 24 - 36	140 m ²	840 m ²
ILOT 1	2 000 m ²	2 000 m ²