

Commune de SAINTE-SOULLE (17)
Lotissement "Les Orchidées"

PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

GENERALITES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général dans l'assiette foncière du lotissement.

L'assiette foncière est constituée de la parcelle cadastrée section ZR n°111p de la Commune de SAINTE-SOULLE, 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, d'une superficie égale à 38 ares et 56 ca.

1. 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 SAINTE-SOULLE. 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 rapporté 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 administrative.

2. DIVISION DU TERRAIN

Le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition annexé à l'autorisation de lotissement. Il comporte 6 lots.

Des lots contigus pourront faire l'objet d'une réunion (ablotissement).

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles citées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation et locaux annexes (garages, local à vélos, abris de jardin, piscines,...).
- Les stationnements,
- Les clôtures,
- Les équipements d'intérêts collectifs (transformateurs...) à condition que leur intégration paysagère soit soignée dans le site.

L'exercice des professions libérales et l'occupation à usage de bureaux sont autorisés.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCES :

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Un seul accès pour les véhicules sera autorisé par lot.

Pour tous les lots sauf le lot 3, les accès sont fixés à des emplacements précis conformément aux indications du plan de composition (PA4).

La position de l'accès au lot 3 est libre sur la façade.

3. 2. VOIRIE :

3.2.1. Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Ces voies doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres. Les voies privées nouvelles desservant quatre logements maximum doivent avoir une emprise de 4 mètres minimum.

3.2.2. Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement, et dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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. EAUX USEES :

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

4.2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du plan local d'urbanisme.

4.2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par La Communauté d'Agglomération de la Rochelle.

4.3. EAUX PLUVIALES :

Le traitement des eaux pluviales devra respecter les prescriptions énoncées dans le dossier de Déclaration établi au titre de la Loi sur l'Eau.

La perméabilité du terrain étant égale ou supérieure à 20mm/h, les eaux pluviales seront traitées par infiltration à chaque parcelle.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales dans les parcelles sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

L'Acquéreur assurera dans son lot la collecte des eaux pluviales pour un événement de **fréquence 30 ans** en provenance des surfaces imperméabilisées par un système d'absorption construit en fonction de la nature du sous-sol. **Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

Principe : Chaque acquéreur de lot devra installer sur sa parcelle un dispositif type tranchée drainante qui retiendra les eaux de pluie sur son terrain. Cette tranchée drainante de section 70 x 70 cm sera constituée d'une enveloppe en feutre géotextile à l'intérieur de laquelle sera mis en place un drain d'épandage PVC à fente de 80 mm de diamètre, enrobé de matériaux dioritiques 20/40. Cette constitution drainante pourra être réalisée sous une couverture de terre végétale de 30cm. Elle aura une longueur qui sera fonction de la surface imperméabilisée sur la parcelle.

La surface imperméabilisée à prendre en compte est le cumul des surfaces de toitures (sauf toitures végétalisées), terrasses, accès garages, aires de manœuvre ou de stationnement et des allées.

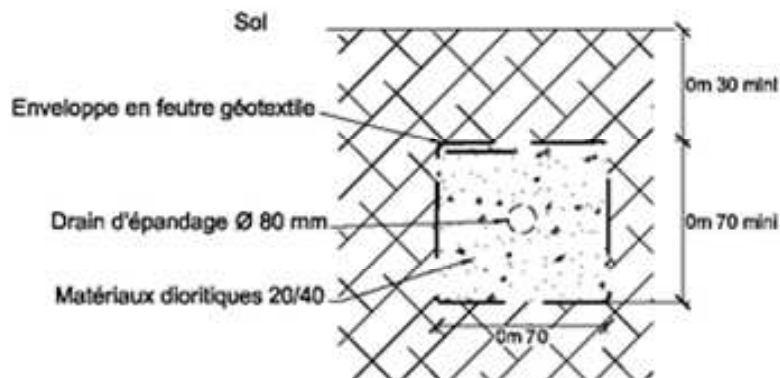
Surface imperméabilisée sur la parcelle	100 m ²	200 m ²	300 m ²
Longueur tranchée drainante section 70 x 70 cm	25 ml	50 ml	75 ml

Si les drains sont posés en parallèle, il est obligatoire de respecter une inter-distance de 1m entre chaque drain.

La mise en place de réservoirs afin de stocker les eaux pluviales pour arroser les espaces verts ou le jardin est vivement conseillée.

Dans l'hypothèse où le propriétaire souhaiterait réaliser une extension de bâtiment ou simplement d'une surface imperméabilisée, il devra s'assurer que le dimensionnement des ouvrages de rétention réalisés est suffisant pour gérer ces nouveaux aménagements. Si ces ouvrages sont insuffisants, il devra en mettre en place des nouveaux.

Vue en coupe de la tranchée drainante



L'acquéreur d'un lot situé en contrebas par rapport à la voirie devra prendre toutes dispositions à l'intérieur de son lot pour que les eaux pluviales de ruissellement ne pénètrent pas dans sa construction (construire ses clôtures et le seuil des portails et portillons avec une légère surélévation).

Chaque acquéreur devra veiller à construire le seuil de son portail d'entrée 5cm au-dessus du niveau fini du trottoir. Les altitudes du plancher de chaque construction, du terrain naturel, et de la voirie située face à la parcelle devront figurer sur le plan de masse du dossier de demande de permis de construire.

L'implantation des dispositifs d'absorption à l'intérieur de chaque lot devra être étudiée de telle sorte que les eaux de ruissellement ne viennent pas inonder l'habitation et ne débordent pas sur les terrains riverains. Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (Code civil - art 640 et 641)

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégées contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

Noeues dans les espaces communs de l'opération :

Il est interdit de remblayer ou obstruer les noeues existantes, à conserver ou créées par le lotisseur.

4.3. AUTRES RESEAUX :

Tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone, fibre optique. Les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains seront conformes au plan de composition PA 4. La superficie des terrains ne sera définitive qu'après bornage et établissement du plan de bornage des lots.

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

L'implantation des constructions devra être conforme aux indications du plan de composition (PA4).

Pour les lots 1,2 et 3, les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques un retrait d'au moins 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

Pour les lots 4,5 et 6, les bâtiments doivent être implantés pour tout ou partie de la construction (au minimum une pièce d'habitation à l'exception du garage) dans une bande d'implantation de 0 à 5m par rapport à l'alignement des voies.

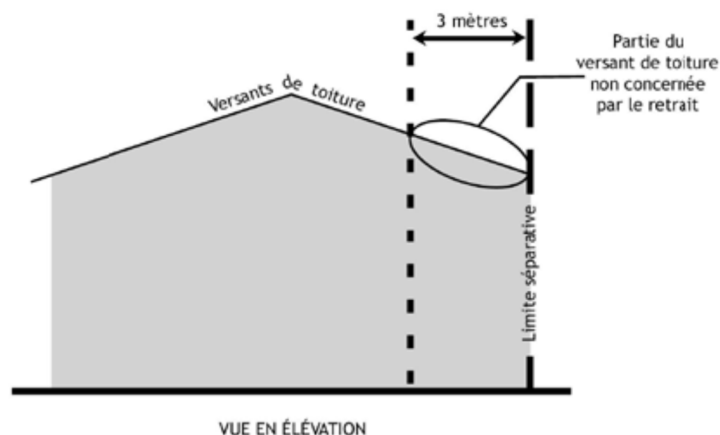
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. – PRINCIPES

7.1.1. Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait d'au moins 3 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).

Exemple d'une toiture à deux pentes



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

7.2. – DISPOSITION PARTICULIERE

Les limites séparatives avec les voies privées, ou 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 UE 6.

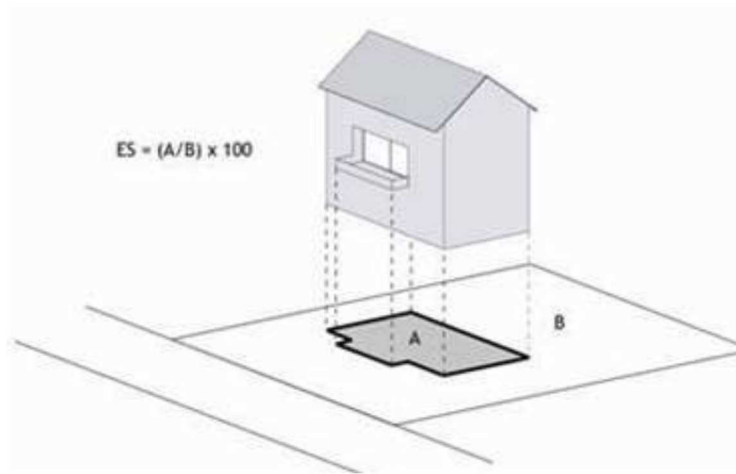
ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL

Les emprises au sol maximales autorisées par lot devront respecter le tableau ci-dessous :

Numéro du lot	Contenance en m ²	Emprise au sol maximale autorisée (m ²)
1	442	165
2	390	146
3	484	180
4	571	213
5	568	212
6	642	240
Total	3097	1 156



L'emprise au sol des constructions (ES) est égale au rapport de la superficie de la projection verticale au sol des éléments constitutifs de surface hors œuvre brute au-dessus du terrain naturel (A) sur la superficie de l'unité foncière (B), soit $ES = A/B$.

ARTICLE 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Principe

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 6 mètres.

10.2. modalité d'application

La hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

10.3. EXCEPTION

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

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

11.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1.1. GENERALITES

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciments par exemple) est **interdit**.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurants et sans surépaisseur.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

11.1.2. BATIMENTS ANCIENS EN PIERRE

Les bâtiments anciens faisant l'objet de restauration ou de réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine :

11.1.2.1 TOITURES

Les toitures devront être restaurées à l'identique (tige de botte ou romane canal).

Les débordements de toit sur les pignons de toitures à deux pentes sont interdits. Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau.

11.1.2.2 Façades

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduites ni peintes, ni sablées à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les châssis seront placés en retrait (15 à 20 centimètres minimum) par rapport au nu extérieur de la maçonnerie.

11.1.3. EXTENSIONS DE BATIMENTS ANCIENS

Les extensions de bâtiments anciens devront présenter une volumétrie simple.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment auquel elle se rattache.

11.2. AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

11.2.1. CLOTURE

Les clôtures devront respecter le plan des clôtures annexé au présent règlement.

11.2.1.1 Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

11.2.1.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur proche de celle des pierres de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

11.2.1.3. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

11.2.1.4. La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

11.2.1.5. À l'alignement des espaces commune, les clôtures doivent être constituées d'un mur plein n'excédant pas 1,60 mètres.

11.2.1.6. En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public, ou avec les querreux privés identifiés sur les documents graphiques du règlement, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un grillage rigide, n'excédant pas une hauteur de 2 mètres. Les clôtures peuvent également être constituées de haies vives.

Cas particulier : en limite séparative avec les terrains agricoles (Zone A du PLU), les clôtures seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage rigide.

11.2.2. RESEAUX TELEPHONIQUES

11.2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

11.2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.

11.2.2.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules :

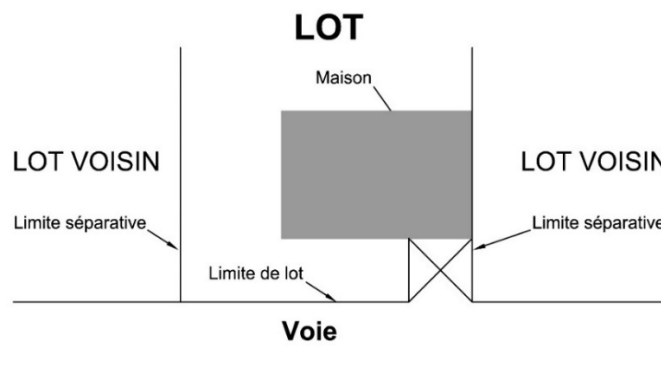
Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes indiquées ci-après :

Sur chaque lot, chaque acquéreur aura l'obligation de réaliser une aire privative de stationnement de dimensions 6mX5m minimum, selon les schémas de principe ci-joints.

SCHEMA DE PRINCIPE DES EMPLACEMENTS de dimension 6X5 :

Ce principe sera adapté en fonction de chacun des projets, de la distance d'implantation par rapport à la Rue etc... Il devra être réalisé aux emplacements indiqués sur le PA4.

Solution maison accolée à l'espace de stationnement (côté rue) :



ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagers. Il est également exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.

Voir également la liste des essences végétales recommandées de l'annexe du présent document.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

Le lotisseur fixe la Surface de Plancher applicable à chaque lot suivant le tableau de répartition ci-après :

SURFACE DE PLANCHER AFFECTEE A CHAQUE LOT

Lot n°	Contenance en m²	Surface de plancher maxi en m²
1	442	221
2	390	195
3	484	242
4	571	285
5	568	284
6	642	321
TOTAL	3 097	1 548

Le lotisseur

ANNEXE PAYSAGERE

Essences locales recommandées :

Zone 3 : zone de plaine					
Essence	Type	Hauteur	Exposition	Croissance	humidité
Frangula alnus-bourdaïne	Caducue	1 à 5 m	Soleil/ ombre	Moyenne	Très sec
Franxinus angustifolia-frêne oxyphyllé	Caducue	2à à 25 m	Soleil		Assez humide
Fraxinus excelsior-frêne commune	caducue	20 à 30 m	Soleil/ mi ombre	Rapide	Humide en permanence
Hereda hélix- Lierre	Persistant		Ombre/ mi ombre	Moyenne	Sec en été sinon humide
Ilex aquifolium - Houx	Persistant	2 à 10m	Ombre/ mi ombre	lente	Sec en été sinon humide
Juglans regia- Noyer Royal	Caducue	10 à 25m	Soleil/ mi ombre	Rapide	Humide en permanence
Ligustrum vulgare-troène commun	Marcesant	2 à 3 m	Soleil	Rapide	Sec en été sinon humide
Lonicera xylostereum-camerisier à balai	Caducue	1à 2 m	Soleil/ mi ombre	Moyenne	Sec en été sinon humide
Malus sylvestris	Caducue	6 à 10m	Soleil/ ombre		Bien drainé
Phillyrea angustifolia-filaire à feuille étroite	Persistant	1,5 à 3m	Soleil	Lente	Très sec en été
Phillyrea latifolia-filaire à larges feuilles	Persistant	1,5 à 3m	Soleil	Lente	Très sec en été
Phillyrea x media-filaire intermédiaire	Persistant	1,5 à 3m	Soleil	Lente	Très sec en été
Prunus avium	Caducue	15 à 25m	Mi ombre	Rapide	Bien drainé
Prunus cerasus - cerisier aigre	Caducue	15 à 25 m	Mi ombre	forte	Bien drainé
Prunus insititia x sipona - prunier sauvage	Caducue	3 à 4 m	Soleil	Rapide	Bien drainé
Prunus insititia- prunier sauvage	Caducue	6 m	Soleil	Rapide	Bien drainé
Prunus mahaleb-cerisier ste lucie	Caducue	4 à 12 m	Soleil	Forte	Très sec
Prunus spinosa-prunelier	Caducue	1 à 4m	Soleil	Rapide	Humide en permanence et sec en été
Prunus sylvestris-prunier à feuille d'amandier	Caducue	2 à 3m	Soleil	Rapide	Sec
Prunus pyraester- poirier commun	Caducue	8 à 20 m	Soleil		Bien drainé
Quercus ilex- chêne vert	Persistant	2 à 20m	Soleil	Lente	Bien drainé et très sec
Quercus petraea- chêne rouvre	Caducue	20 à 40 m	Mi ombre	Lente	Sec en été
Quercus pubescens- chêne pubescent	Caducue	10 à 25 m	Soleil	lente	Très sec
Quercus pyrenaïca- chêne tauzin	Caducue	25 à 20 m	Soleil	Lente	Très sec
Quercus robur- chêne pédonculé	Caducue	25 à 35 m	Soleil	Lente	Très sec
Taxus baccata -If	Persistant	25 m	Soleil / ombre		Sec et frais
Tilia cordata- tilleul des bois	Caducue	20 à 30 m	Soleil/ mi ombre	Rapide	Frais et sec
Tilia platyphyllos-tilleul à grande feuille	Caducue	25 à 30 m	Ombre / mi ombre		Bien drainé et sec en été
Ulmus minor- Orme champêtre	Caducue	30 à 35 m	Soleil	Rapide	Humide en permanence
Viburnum lantana-viorne lantane	Caducue	1 à 3 m	Soleil		Frais

Vinurum opulus- Viorne obier	Caducue	2 à 4 m	Soleil/ mi ombre	Forte	Bien drainé
Rhamnus catharticus- nerprun catartique	Caducue	2 à 5 m	Soleil	Lente	Très sec et bien drainé
Robinia pseudoacacia- robinier faux acacia	Caducue	10 à 23 m	Soleil	Forte	Humide en permanence
Rosa arvensis- rosier des champs	Caducue	1 à 2 m	Soleil/ mi ombre	Forte	frais
Rosa canina- églantier	Caducue	1 à 5 m	Soleil	Forte	Très sec
Rosa pimpinellifolia- rosier pimprenelle	Caducue	0,1 à 1m	Soleil	Forte	Très sec
Rosa rubiginosa- rosier rouillé	Caducue	0,5 à 3 m	Soleil	Forte	Sec et bien drainé
Rosa sempervirens- rosier toujours vert	Persistant	2 à 6 m	Soleil	Forte	Très sec et bien drainé
Rubus caesius- ronce bleuâtre	Caducue	0,5 à 1 m	Soleil/ mi ombre	Forte	Humide en permanence
Rubus fruticosus- ronce des bois	Caducue	1 à 2 m	Soleil	Forte	Frais et bien drainé
Rubus ulmifolius- Ronce à feuille d'orme	Caducue	1,5 à 3 m	Soleil	Forte	Bien drainé
Ruscus aculeatus- fragon	Persistant	0,3 à 0,9 m	Soleil/ mi ombre		Très sec
Salix atrocinerea- saule roux	Caducue	5 à 25 m	Soleil	Rapide	Inondé en permanence et sec en été
Sambucus nigra- Sureau	Caducue	2 à 10 m	Soleil/ mi ombre		Assez humide
Sorbus domestica- cormier	Caducue	5 à 20 m	Soleil	Lente	Très sec
Sorbus torminalis- alisier torminal	Caducue	10 à 20 m	Soleil	Rapide	Très sec
Spartium junceum- genêt d'Espagne	Caducue	2 à 4 m	Soleil		Humide en permanence
Acer negundo- érable negundo	caducue	15 à 20 m	Soleil	Rapide	Assez humide
Acer monspessulanum- érable de Montpellier	Caducue	5 à 12 m	Soleil / mi ombre	Lente	Sec
Acer campestre- érable champêtre	Caducue	12 à 15 m	Soleil / mi ombre	Lente	Frais et sec
Cornus mas - cornouiller mâle	Caducue	2 à 6 m	Soleil / mi ombre	Moyenne	Très sec en permanence
Cornus sanguinea- cornouiller sanguin	Caducue	2 à 5 m	Soleil / mi ombre	Moyenne	Assez Humide
Corylus avellana- noisetier	Caducue	2 à 4 m	Ombre / mi ombre		Sec en été
Cytisus scoparius- Genêt à balai	Caducue	1 à 3 m	Soleil		Frais et bien drainé