

Département de la Charente Maritime
Commune de PUYRAVAULT

Lotissement La Sablière

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

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

Architecte : ARCHIT'TECK AND CO – Dorothée LECLERE
62, rue Emile Normandin
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce
PA 10

Dossier 106113
Juillet 2021

A - Dispositions générales

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 de PUYRAVAULT. Sa délimitation est indiquée sur le plan d'état des lieux et sur tous les autres plans constituant le dossier de demande d'autorisation de lotir.

Il est projeté sur la partie constructible des parcelles C 49, 840, 786 et 790.

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 Intercommunal et d'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes Aunis Sud.

Le terrain est situé en zone 1AU Habitat ouverte à l'urbanisation et soumise à orientation d'aménagement et de programmation (OAP). 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 privatives du lotissement se décomposent de la manière suivante :

Lot 1	566 m ²	Lot 14	536 m ²
Lot 2	566 m ²	Lot 15	558 m ²
Lot 3	513 m ²	Lot 16	541 m ²
Lot 4	526 m ²	Lot 17	567 m ²
Lot 5	532 m ²	Lot 18	570 m ²
Lot 6	546 m ²	Lot 19	546 m ²
Lot 7	560 m ²	Lot 20	517 m ²
Lot 8	584 m ²	Lot 21	460 m ²
Lot 9	486 m ²	Lot 22	636 m ²
Lot 10	542 m ²	Lot 23	409 m ²
Lot 11	558 m ²	Lot 24	638 m ²
Lot 12	553 m ²	Lot 25	418 m ²
Lot 13	539 m ²		

Surface totale des lots	13 467 m²
Surface de la voirie	2 774 m²
Surface des espaces verts	2 127 m²
Surface totale du lotissement	18 368 m²

B - REGLEMENT

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

1 - 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 seront autorisés, à condition que les locaux affectés à ces activités ne représentent pas plus de la moitié de plancher de la construction principale et que les activités soient non polluantes et non bruyantes.

La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée.

Le nombre de logement est limité à un sur les lots, à l'exception des lots 22 et 24 sur lesquels un maximum de deux logements sera autorisé, dans le cadre d'un permis de construire valant ou pas division.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les autres occupations ou utilisations autres que celles indiquées à l'Article 1 seront interdites.

Conditions de l'utilisation du sol

3 - Accès et voirie

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

Sur les lots, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par logement, à l'exception du lot 5, à l'angle de deux voies qui pourra créer un accès sur chaque rue (dans le respect de l'aménagement du trottoir prévu).

Sur les lots 1 et 2 donnant sur le chemin rural, la position de l'accès principal est indiquée sur le plan PA4. Un deuxième accès sera toléré sur le chemin rural pour une utilisation exceptionnelle (accès pour livraisons, pour travaux ou entretien sur la propriété).

4 - Desserte par les réseaux

a/ Eau potable

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

b/ Assainissement Eaux Usées

En l'absence d'un réseau public, les parcelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

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

c/ Assainissement Eaux Pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des terrains seront conservées sur les parcelles dans un dispositif adapté à la nature du terrain et correctement dimensionné. Elles ne pourront en aucun cas être rejetées sur les espaces communs. Les travaux sont à la charge exclusive du propriétaire de la parcelle.

Le dispositif de gestion sera obligatoirement décrit dans le 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.

d/ Autres réseaux

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

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 respecter les dispositions portées au plan de composition d'ensemble PA4.

Quand figure une zone d'implantation et de retrait de tout ou partie de la construction principale en retrait de l'alignement, la partie comprise entre cette zone et la limite sur rue de la parcelle est alors inconstructible.

7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à trois mètres.

Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

Sans objet.

9 - Emprise au sol des constructions

Elle n'est pas limitée.

Cependant, sur chaque lot, l'aménagement devra se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis / artificialisés et 30% d'espaces en pleine terre non imperméabilisés.

10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur les lots 1 à 11, la hauteur maximale des constructions est fixée à six mètres au faîtage et à un rez-de-chaussée.

Sur les lots 12 à 25, la hauteur maximale des constructions est fixée à huit mètres au faîtage et à un étage sur rez-de-chaussée.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

11 - Aspect extérieur des constructions

Il s'agit à travers des opérations d'aménagement d'ensemble de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage.

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

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Le niveau du rez-de-chaussée de la construction principale devra se situer entre +0.02 et +0.20m au-dessus du niveau du revêtement de l'espace commun en limite de façade du lot

Les constructions qu'elles qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

a/ constructions d'expression architecturale traditionnelle :

Pour les constructions neuves, les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration. Elles devront, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion (volumes simples, et sans référence à des architectures étrangères à la région), leur toiture (généralement à deux pentes), le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition (respect du bâti environnant dans l'alignement ou l'orientation) et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Toitures :

Les toitures des constructions auront une pente comprise entre 28% et 34%, en tuiles de terre cuite demi-rondes ou romanes canal de tons mêlés.

Matériaux :

Concernant les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. Les façades des constructions principales seront plates (non courbes), les décrochements seront autorisés. Elles seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des blancs cassés. Les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées.

L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc, le bois, le verre...pourra être admise à condition de rester minoritaire.

Concernant les ouvertures, les baies sur les façades visibles du domaine public, seront de proportions verticales avec une hauteur supérieure à la largeur.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) est interdit.

b/ constructions d'expression architecturale contemporaine :

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du paragraphe 11/a ci-dessus peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent dans le paysage naturel et bâti environnant.

Les constructions d'architecture contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition) sont admises sous réserve qu'elles présentent une grande rigueur de conception, permettant de prendre en considération le contexte architectural, et de s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire. Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont également autorisés dans les mêmes conditions.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction : dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

Les projets qui envisageront de faire appel à ces nouvelles dispositions seront étudiés avec une attention particulière afin que leur intégration dans le paysage soit respectée et ne porte pas atteinte aux lieux environnants.

c/ constructions annexes :

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris de jardin...seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

Les constructions type chalet sont interdites.

d/ aspect des clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Tous les murs et murets non réalisés en moellons ou pierre de taille seront obligatoirement enduits sur les deux faces de manière identique à la construction principale.

La teinte sera uniforme, choisie dans la gamme des blancs cassés ou ton pierre de pays.

L'arase supérieure des murets sur rue sera arrondie en plein cintre. Elle 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 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.

En l'absence de clôture sur rue, la délimitation avec le domaine public doit être au moins matérialisée par une bordure ou un rang de pavés et les coffrets de branchements de réseaux et la boîte aux lettres devront être intégrés dans un muret (implanté à l'alignement) d'une hauteur et d'une largeur strictement limitées à l'incorporation des éléments précités.

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

12 - Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement qui devront être aménagées en limite d'alignement sur la propriété, qui devront rester non closes et accessibles directement depuis la voie.

Pour les constructions destinées aux professions libérales, services à la personne et l'occupation à usage de bureaux, il sera exigé, en sus des places exigées au-dessus, une place de stationnement supplémentaire si la surface de plancher affectée à l'activité dépasse 50m².

13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

Les plantations seront réalisées avec des essences variées.

Conformément à l'article L111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

Sur les parcelles, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres. En particulier, l'espace restant libre entre l'alignement et la construction principale doit être traité en jardin d'agrément.

Les plantations de haies seront réalisées avec au moins trois essences locales variées.

Les haies mono-spécifiques sont interdites. La plantation des thuyas, cupressus, et laurier cerise et laurier palme est proscrite.

Les essences locales listées au référentiel des essences annexé au PLUIH seront privilégiées à toute essence extérieure au territoire.

Pour les haies à créer en limite de la zone agricole (limite ouest des lots 1 et 2, limite nord des lots 14, 15, 18, 19, 21 à 25, et limite Est des lots 12 à 14), elles respecteront les schémas de principe et la palette des essences locales annexés au présent règlement.

Possibilités maximales d'occupation du sol

14 – Limitation des surfaces plancher sur les lots

La surface de plancher disponible sur chaque parcelle est indiquée dans le tableau ci-après :

N°	Surface	SHON	N°	Surface	SHON
Lot 1	566 m ²	310 m ²	Lot 14	536 m ²	290 m ²
Lot 2	566 m ²	310 m ²	Lot 15	558 m ²	310 m ²
Lot 3	513 m ²	280 m ²	Lot 16	541 m ²	300 m ²
Lot 4	526 m ²	290 m ²	Lot 17	567 m ²	310 m ²
Lot 5	532 m ²	300 m ²	Lot 18	570 m ²	310 m ²
Lot 6	546 m ²	300 m ²	Lot 19	546 m ²	300 m ²
Lot 7	560 m ²	310 m ²	Lot 20	517 m ²	280 m ²
Lot 8	584 m ²	320 m ²	Lot 21	460 m ²	250 m ²
Lot 9	486 m ²	270 m ²	Lot 22	636 m ²	350 m ²
Lot 10	542 m ²	300 m ²	Lot 23	409 m ²	220 m ²
Lot 11	558 m ²	385 m ²	Lot 24	638 m ²	350 m ²
Lot 12	553 m ²	300 m ²	Lot 25	418 m ²	230 m ²
Lot 13	539 m ²	300 m ²			

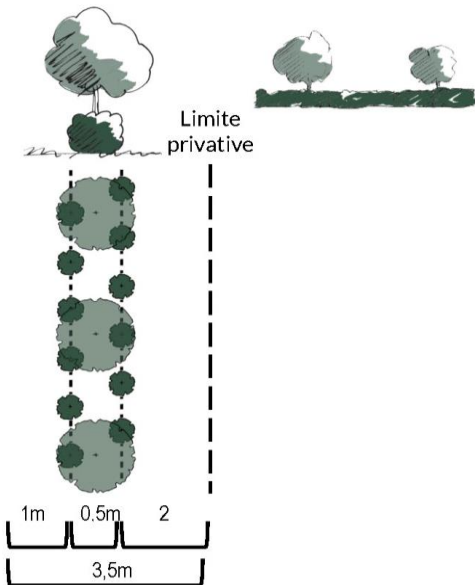
Le dépassement de la surface de plancher sur chaque parcelle est interdit.

Annexe plantation

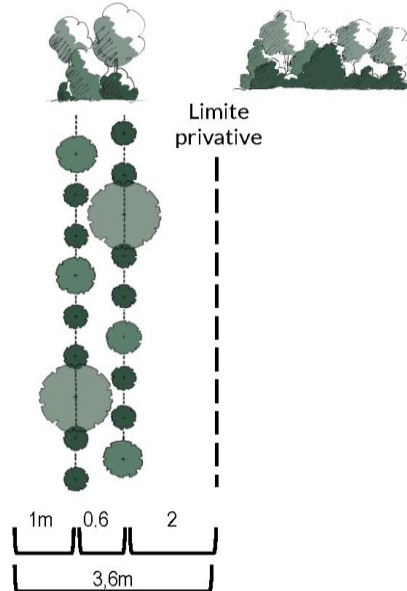
Les principes de plantation selon les formes de haies

Lors de la plantation de nouvelles haies, il est important de respecter certaines largeurs : largeur entre deux lignes de plantation permettant ainsi une bonne épaisseur végétale, largeur entre la plantation des arbres et la limite privative et largeur d'entretien de chaque côté des lignes de plantation.

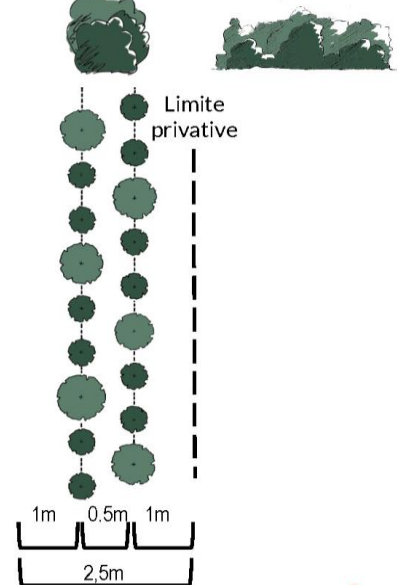
Haie basse avec arbres



Haie multistratée



Haie arbustive haute

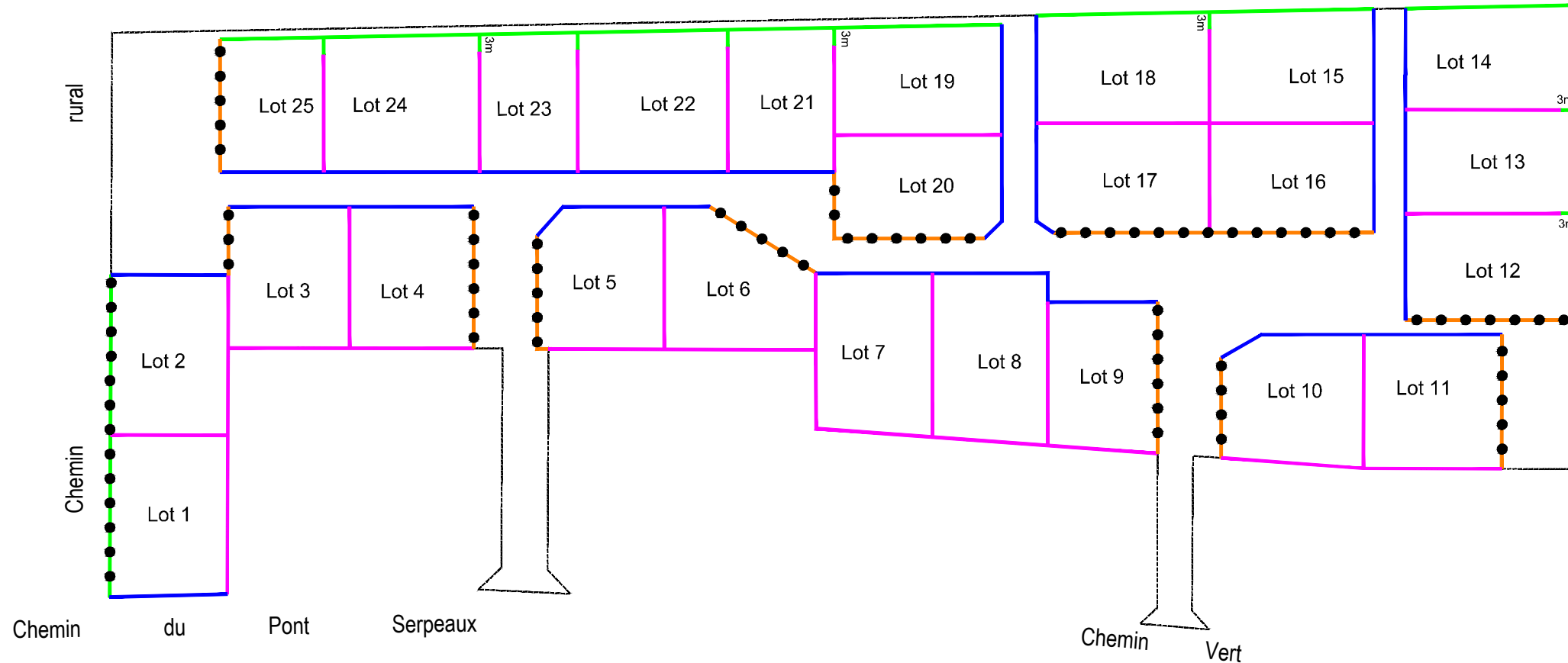
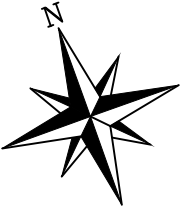



Référentiel d'essences locales


Concernant l'aménagement des espaces plantés, les essences locales suivantes seront privilégiés à toute essence extérieure au territoire :


- *Acer campestre* : Erable champêtre
- *Acer monspessulanum* : Erable de Montpellier
- *Acer x boremuelleri* : Erable hybride (campestre x monspessulanum)
- *Betula pendula* : Bouleau véruqueux
- *Buxus Sempervirens* : Buis commun
- *Castanea sativa* : Châtaignier commun
- *Cornus mas* : Cornouiller mâle
- *Cornus sanguinea* : Cornouiller sanguin
- *Corylus avellana* : Noisetier commun
- *Crataegus laevitaga* : Aubépine à deux styles
- *Crataegus monogyna* : Aubépine monogyne
- *Crataegus x media* : Aubépine hybride
- *Cytisus scoparius* : Genêt à balais
- *Eunonymus europaeus* : Fusain d'Europe
- *Fragula dodonei* : Bourdaine commune
- *Juniperus communis* : Genévrier commun
- *Ligustrum vulgare* : Troène commun
- *Lonicera xylosteum* : Camérisier à balais (Chèvrefeuille des haies)
- *Malus sylvestris* : Pommier sauvage
- *Mespilus germanica* : Néflier commun
- *Populus tremola* : Peuplier tremble (Tremble)
- *Prunus avium* : Merisier sauvage (Prunier merisier)
- *Prunus mahaleb* : Cerisier de Sainte-Lucie
- *Prunus spinosa* : Prunelier épineux (Epine noir) + Prunelier


- *Pyrus pyraeaster* : Poirier sauvage
- *Pyrus x amphigenea* : Poirier hybride (*pyraeaster x cordata*)
- *Quercus ilex* : Chêne vert
- *Quercus petraea* : Chêne Sessile (Chêne rouvre)
- *Quercus pubescens* : Chêne pubescent
- *Quercus robur* : Chêne pédonculé
- *Quercus x andegavenis* : Chêne hybride (*perenaica x robur*)
- *Quercus x kernerii* : Chêne hybride (*pubescens x robur*)
- *Quercus x rosacea* : Chêne hybride (*robur x petraea*)
- *Quercus x streimerii* : Chêne hybride (*pubescens x petraea*)
- *Rhamnus cathartica* : Nerprun purgatif
- *Ribes rubrum* : Groseillier rouge
- *Rosa agrestis* : Rosier agreste (Rosier des haies)
- *Rosa arvensis* : Rosier des champs
- *Rosa canina* : Rosier des chiens (Eglantier)
- *Rosa micrantha* : Rosier à petites fleurs
- *Rosa tomentosa* : Rosier tomenteux
- *Ruscus aculeatus* : Fragon piquant (Petit houx)
- *Salix x rubens* : Saule hybride (*alba x fragilis*)
- *Sambucus nigra* : Sureau noir
- *Sorbus domestica* : Sureau domestique (Cormier)
- *Sorbus torminalis* : Alisier torminal (Sorbier alisier)
- *Tilia cordata* : Tilleul à petites feuilles (Tilleul des bois)
- *Tilia platyphyllos* : Tilleul à grandes feuilles
- *Ulmus minor* : Orme chamêtre (Ormeau)
- *Viburnum lantana* : Viome lantane
- *Viburnum opulus* : Viome obier




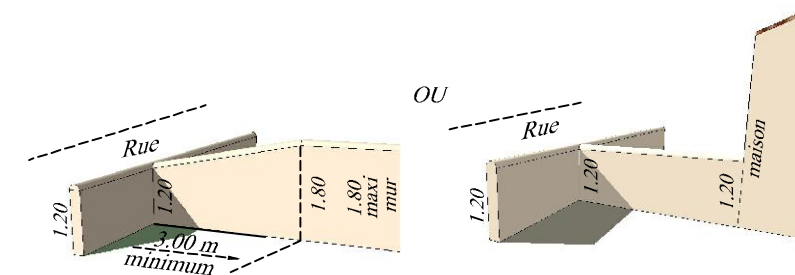
 Clôture non obligatoire.
 Possibilité de clore par un mur à bord arrondi en maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,20m.

 - mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,60m maximum.
 ou
 - murette surmontée d'une grille à barreaudage simple, d'une barrière assurant une transparence, le tout d'une hauteur de 1,60m maximum.

 Clôtures végétales, constituées par des haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage à moutons galvanisé à mailles carrées, supporté par des poteaux bois naturel (châtaignier ou équivalent) espacés tous les 2 ou 3m. Hauteur maximale 1.50m. Pas de muret de soubassement ou mur bahut, ni bordure en délimitation.

 Clôtures végétales, constituées par des haies d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Une assise maçonnée de 0.20 de hauteur maximale est autorisée. La Hauteur des clôtures ne peut excéder 1.80m.

 - mur plein d'une hauteur maximum de 1.80m (faire transition régulière sur les premiers mètres à partir de l'alignement conformément à l'un des 2 schémas ci dessous)
 ou
 - grillage d'une hauteur maximum de 1.80m,
 ou
 - clôture végétale doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 1.80 m



Les haies seront obligatoirement composées d'un mélange d'au moins trois essences locales variées

Les coffrets de branchements de réseaux et la boîte aux lettres devront être intégrés dans un muret ou un encadrement bois (implanté à l'alignement) d'une hauteur de 1.20 m