

Département de la Charente Maritime
Commune de PERIGNY

Lotissement Les Rives du Canal

REGLEMENT

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 115138
Juin 2021

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 de PERIGNY, rue du Poteau. 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 la parcelle AB 282.

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 Communauté d'Agglomération, à savoir le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Le terrain est situé en zone UL2 du PLUi en sa version après modification simplifiée n°1 du 02 mars 2021. Les règlements sont opposables à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Ils doivent être rappelés 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
Lot 1	195 m²
Lot 2	301 m²
Lot 3	283 m²
Lot 4	451 m²
Lot 5	367 m²
Lot 6	407 m²
Lot 7	25 m²

Surface totale des lots	2 029 m²
Surface de la voirie	500 m²
Surface des espaces verts	144 m²
Surface totale du lotissement	2 673 m²

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

B - REGLEMENT

Les constructions doivent respecter les prescriptions de l'ensemble des pièces du PLUi adopté en sa version après modification simplifiée n°1 du 02 mars 2021.

Destination des constructions et usage des sols

1 – Destinations et sous destinations des constructions et usage des sols interdits

Toutes les autres destinations et sous destinations des constructions et usage des sols autres que ceux indiqués à l'Article 2 seront interdits.

2 - Destinations et sous destinations des constructions et usage des sols autorisés

Les lots 1 à 6 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation, leurs annexes, les clôtures et les piscines.

Il ne sera réalisé qu'un seul logement par lot à l'exception du lot 1 sur lequel il sera possible de créer deux logements dans le cadre d'une opération de logement locatif social.

Le lot 7 sera des places de stationnement de véhicules automobiles et exclusivement réservé à cet usage. Il est inconstructible.

N'y seront autorisés que des dispositifs de contrôle d'accès de type panneau, borne ou arceau.

Il sera obligatoirement attribué à l'acquéreur du lot à bâtir 1.

La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée. Dans ce cas, le nombre de logements sera limité au nombre de lots réunis.

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 la surface de plancher de l'ensemble de la construction et que les activités soient non polluantes et non bruyantes.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toutes les obligations et interdictions liées à :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives,
- à leur hauteur maximale,
- à leur aspect extérieur,
- aux clôtures,
- aux espaces favorables à la nature

sont strictement définies dans les dispositions générales et dans le règlement de la zone UL2 du PLUi en vigueur, en sa version après modification simplifiée n°1 du 02 mars 2021.

Toutefois, les règles ci-dessous viennent renforcer les prescriptions de ces documents.

Afin d'assurer une cohérence sur l'ensemble du projet, le lotisseur a confié à l'architecte du projet une mission de conseil et de visa avant dépôt des permis de construire. **Le dossier de demande d'autorisation devra contenir le visa de l'architecte sur le projet.**

3 – Volumétrie et ordonnancement des constructions sur les lots

Prescriptions particulières au lot 1 (terrain à vocation sociale – bande A)

- Construction en R+1 (hauteur < à 8 mètres au faîtage) autorisées
- Modèles autorisés : Façade sur rue et Pignon sur rue
- Typologie et volumétrie simple reprenant les codes de l'architecture traditionnelle charentaise
- Le contemporain est autorisé dans la mesure du respect des volumes de l'architecture traditionnelle charentaise

Prescriptions particulières aux lots 2 et 3 (bande A)

- Au vue des dénivelés et de l'orientation : Obligation d'implanter les jardins côté rue du Poteau avec conservation du mur de clôture existant.
- Maisons : Hauteur fixée en R+1 (hauteur < à 8 mètres)
- Modèles autorisés : Pignon sur rue, maison sur cour et maison ouverte
- Les volumes doivent être simples et harmonieux et de construction traditionnelle afin de prolonger la typologie des existants sur rue.
- Les matériaux privilégiés côté rue du Poteau (enduit lisse et clair, menuiseries et volets bois de tonalités claires)
- Emploi possible de matériaux plus contemporains reprenant les codes de l'architecture charentaise sur les autres façades à condition d'avoir un ensemble cohérent du bâti dans son ensemble.
- 1 place de parking au moins devra être intégrée au logement sans pour autant avoir la porte de garage sur la voie.

Prescriptions particulières aux lots 4, 5 et 6 (au delà de la bande A)

- Maisons en rez-de-chaussée uniquement (hauteur < à 4.50 mètres)
- Modèles autorisés : Pignon sur rue, maison sur cour et maison ouverte à l'exception du lot 4 : maison sur cour
- Les projets contemporains sont encouragés à condition de respecter les codes de l'architecture charentaise
- L'articulation des volumes devra faire l'objet d'un soin particulier
- Les jeux de décrochés et articulation des volumes seront limités et bien proportionnés entre eux.
- Une attention particulière sera portée à la cohérence de la composition des façades entre elles.
- 1 place de parking au moins devra être intégrée au logement sans pour autant avoir la porte de garage sur la voie.

Prescriptions générales aux tous les lots

- Les volumes disproportionnés par rapport à l'environnement seront interdits
- Les toitures seront à deux versant pour les R+1
- Les toitures en rdc seront mono-pente ou à deux versants
- Limiter la co-visibilité avec les parcelles adjacentes.
- Les abris de jardin (limité à un par parcelle) devront être côté jardin (forme simple et compacte et seront proscrites les constructions type "chalet").

Sont ici rappelés les principes de la construction traditionnelle charentaise : volumétrie simple et compacte, une toiture en pente, percements réguliers plus hauts que larges, tonalités claires des façades.

4 – Aspect des constructions

Matériaux et couleurs

Pour donner une lecture cohérente à l'ensemble des futures constructions il est souhaité pour le choix des couleurs de conserver les teintes traditionnelles et le matériau brut comme le bardage bois naturel , le zinc ou le parement pierre calcaire par exemple.

Toitures

Les toitures seront traitées en tuiles canal de couleur naturelle et de ton mélangé.

Le zinc pourra être autorisé dans le cadre du visa de l'architecte.

Les toitures terrasses pourront être autorisées si celles ci sont bien intégrées visuellement.

Facades

Les façades sur rue ne pourront être aveugles et devront comportées obligatoirement au moins une ouverture.

Pour les constructions d'architecture traditionnelle, les matériaux de façade seront la maçonnerie enduite et la pierre ou parement de taille de la région (à condition de rester minoritaire).

Sont également autorisés le bardage bois posé verticalement (naturel ou avec traitement CTB-P+) et le zinc à condition de rester minoritaire.

Les menuiseries PVC sont à proscrire.

Les enduits (finition lisse, taloché fin à très fin) et revêtements de façade devront se rapprocher des teintes de la palette définie au paragraphe suivant.

Palette des couleurs à respecter (ou très proche des RAL décrit ci dessous) :

Les façades : teinte naturelle de ton clair sans pour autant être blanc (Les tonalités obtenues à partir du sable naturel et chaux aérienne sont conseillées)

RAL conseillés (1013, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018)

La couleur des volets devra s'accorder avec la couleur des menuiseries.

Les teintes vives et foncées sont à proscrire.

Les portes d'entrée pourront avoir un traitement différent, plus travaillées pour une mise en valeur mais toujours en harmonie avec le reste de la façade (visa de l'architecte).

Abris de jardin

Les abris de jardin seront construits avec des matériaux non précaires tel que la tôle ou bâche plastique.

Les matériaux type parpaing devront être enduits ou bardé en bois brut.

Eléments techniques

Toute installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public ou de la voie de desserte.

Les installations techniques type coffrets d'alimentation et comptage, interphones, devront être intégrés ou dissimulés dans la maçonnerie et/ou intégrés aux clôtures.

Les autres éléments techniques seront implantés dans une logique de dissimulation.

Accès aux lots (sauf lots 1 et 7)

Afin de garantir l'harmonie du quartier et de ne pas avoir un paysage d'arrière de voiture et de renforcer la cohérence paysagère, l'accès de chaque parcelle des lots doit être réalisé de la manière suivante :

- un porche commandant un patio suivi d'un garage,
- ou par un accès au garage via une cour.

Les portes de garage ne devront pas donner directement sur la voie.

Les espaces d'accès seront agrémentés d'éléments paysagers.

5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres de constructions devront être arborés et traités en espaces conviviaux.

L'entrée de la parcelle sera traitée de manière à privilégier un esprit de jardin avec des ambiances paysagères différenciées afin de prolonger la continuité entre les espaces publics et privés.

Clôtures et portails

Le traitement des clôtures devra être soigné.

Les clôtures devront être conformes au plan des clôtures sur pièce PA4 dans le but d'être uniforme dans l'ensemble du périmètre du lotissement.

Sur voie interne, la clôture respectera les dispositions prévues au PLUi en fonction du modèle de maison retenu.

En limite séparative des lots, il pourra être réalisé :

- une clôture avec grillage à moutons galvanisé à mailles carrées sur madriers bois placés tous les 0.50m à 1.00m (hauteur grillage et madriers de 1.80m maximum) obligatoirement doublée d'une haie d'essences locales variées,
- ou un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1.80m

Les murs de clôture anciens existants seront conservés.

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

Les portails, portillons et portes de garage devront s'harmoniser avec la façade.

Les clôtures devront être conformes au plan des clôtures ci-annexé, dans le but d'être uniforme dans l'ensemble du périmètre du lotissement.

Plantations

Les arbres existants seront à conserver ou à remplacer.

Sur les lots vierges d'arbre, il est obligatoire de planter au moins un arbre.

Les clôtures végétales doivent être constituées d'essences locales variées adaptées à la nature du sol. Y figureront un minimum de trois essences et un mélange de caducs et de persistants.

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

La haie sera à minima plantée sur un rang avec une densité d'un sujet tous les mètres. Elle pourra être accompagnée de plantes grimpantes adaptées au développement de cette dernière.

La haie devra être maintenue à une hauteur quasi identique de celle de la clôture.

8 - Stationnement

Sur les lots 2 à 6, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement,
- une surface de stationnement de 40% de la surface de plancher affectée à l'usage des professions libérales, services à la personne et à l'usage de bureaux.

Sur le lot 1, la création de places de stationnement est interdite. Les places nécessaires aux deux logements seront placées sur le lot 7.

Équipements et réseaux

9 – Desserte par les voies publiques et privées

La voirie et les accès véhicules sont définis sur le plan de composition.

Sur les lots, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule.

Le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) porte une position d'accès obligatoire (triangle fuchsia plein) et des lignes « accès véhicule interdit » (petits triangles ocres).

10 – Desserte par les réseaux et gestion des ordures ménagères

10 – 1 : Eau potable

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

10 – 2 : Assainissement Eaux Usées

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

10 – 3 : Assainissement Eaux Pluviales

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des terrains seront conservées sur les lots 2 à 6 dans un dispositif d'infiltration correctement dimensionné (de type jardin de pluie, noue, échelle d'eau, tranchée drainante, structure réservoir sous revêtement poreux, ...).

Pour le lot 1 qui va recevoir du bâti à l'alignement côté nord, les eaux de la partie avant de la toiture pourront être envoyées vers une boîte de branchement créée en limite de propriété.

Les dispositifs sur les lots seront dimensionnés conformément aux prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales à la parcelle au sein du lotissement Les Rives du Canal établies par le Bureau d'Etudes EAU MEGA et annexées au présent règlement.

L'acquéreur devra fournir dans son dossier de demande de permis de construire une note de calcul de dimensionnement hydraulique associée aux ouvrages de gestion des eaux choisis ainsi qu'un plan masse détaillant le parcours des eaux pluviales sur sa parcelle avec notamment les cotes altimétriques du rez-de-chaussée des constructions et l'implantation des ouvrages envisagés.

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 privative.

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 dé-chlorées des piscines.

10 – 4 : Électricité – Téléphone – Fibre optique

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

10 – 5 : Déchets

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

Les conteneurs seront présentés sur une aire à l'entrée rue du Poteau.

Possibilités maximales d'occupation du sol

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

N°	Surface	Surface de plancher
Lot 1	195 m ²	200 m ²
Lot 2	301 m ²	230 m ²
Lot 3	283 m ²	220 m ²
Lot 4	451 m ²	310 m ²
Lot 5	367 m ²	270 m ²
Lot 6	407 m ²	310 m ²
Lot 7	25 m ²	0 m ²

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

Gestion à la parcelle

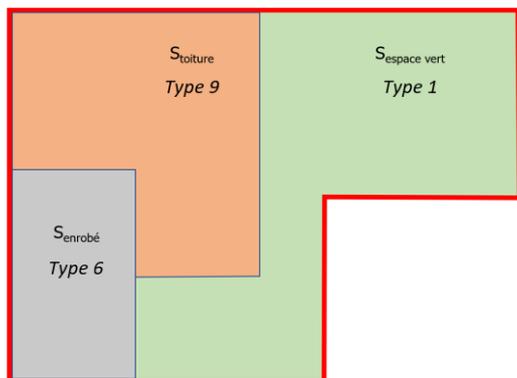
NOM DU PROJET

COMMUNE

Fiche de calcul de la surface active

La surface active est la surface qui contribue au ruissellement. Elle s'approche de la surface imperméabilisée.

Elle se calcule à partir des coefficients de ruissellement suivants :



Représentation schématique des types de surfaces sur une parcelle

Type de surface	Coefficient de ruissellement (Cr)
Type 1 : Espaces verts en pleine terre	0,1
Type 2 : Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur <0,50 m	0,3
Type 3 : Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur <0,20 m	0,5
Type 4 : Matériaux perméables avec infiltration des eaux de pluie (mélange terre/pierre, gravier)	0,6
Type 5 : Surfaces partiellement perméables (dalles engazonnées, enrobé drainant, béton poreux)	0,1
Type 6 : Revêtements imperméables (enrobé, béton)	0,9
Type 7 : Toiture plate	0,6
Type 8 : Toiture tôle ondulée	0,8
Type 9 : Toiture tuiles	0,9
Type 10 : Terrasse	1

$$S_a = \frac{(\text{surface de type 1} \times Cr \text{ type 1} + \text{surface de Type 2} \times Cr \text{ type 2} + \dots + \text{surface de Type 10} \times Cr \text{ type 10})}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Volumés d'eaux pluviales collectés

Le volume de pluie collectée sur une parcelle se calcule par le produit de la surface active par la hauteur de précipitations pour une pluie d'une période de retour et d'une durée données.

$$V_{\text{pluie}} = \text{hauteur de précipitations (T,Dp)} \times \text{Surface active}$$

Volume d'eaux pluviales à stocker

Pour simplifier, le volume d'eaux pluviales à stocker sur chaque parcelle est calculé comme la différence entre le volume d'eau collecté et le volume d'eau infiltré pendant un temps donné (durée de pluie).

$$V_{\text{stockage}} = V_{\text{pluie}} - V_{\text{infiltré}}$$

Le volume d'eau infiltré se calcule à partir de la perméabilité du sol, en fonction de la surface d'infiltration déterminée pour chaque technique de gestion à la parcelle employée. Ces techniques font l'objet de fiches spécifiques dans les parts

Dimensionnement

Le volume d'eaux pluviales à stocker sur la parcelle dépend de la surface imperméabilisée du projet (surface active Sa) et de la surface d'infiltration disponible

Le volume de stockage Vutile est déterminé pour le dispositif préconisé dans le cadre du projet :

Hypothèses :	
Perméabilité :	2,8E-06 m/s
	10,0 m/h
Pluie de durée :	6 h

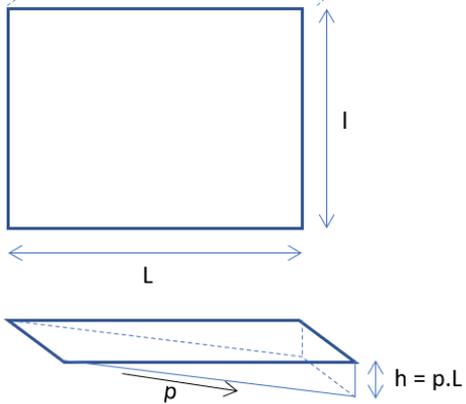
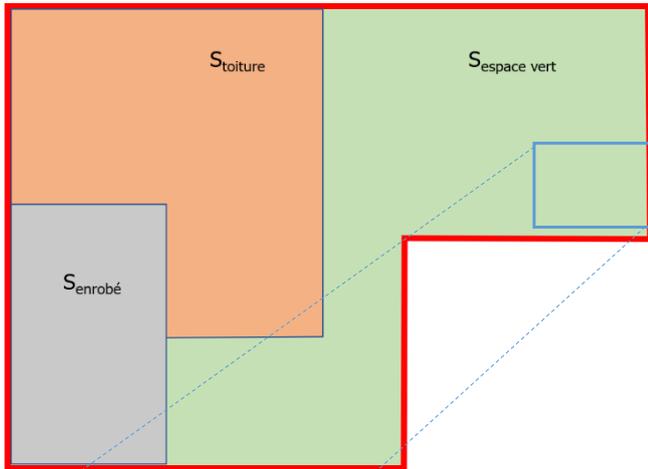
Jardin de pluie	<input checked="" type="checkbox"/>
Noüe	<input checked="" type="checkbox"/>
Puits d'infiltration	<input type="checkbox"/>
Structure réservoir	<input checked="" type="checkbox"/>

Sinf (m ²)	Volume à stocker (en m ³) pour une période de retour de 100 ans					Le volume de stockage Vutile doit être supérieur				
	Sa surface active (m ²)									
	50	100	150	200	250	300	400	500	1000	
5	1	1	2	3	4	4	6	7	15	
10			2	3	3	4	6	7	14	
20			2	2	3	4	5	7	14	
30				2	3	4	5	6	14	
40				2	2	3	5	6	14	
50					2	3	4	6	13	
100							3	4	12	
200									9	
300									6	
400									3	
500										

Fiche de dimensionnement - Jardins de pluie

Un jardin de pluie est une dépression peu profonde et plantée, utilisée en gestion intégrée des eaux pluviales comme technique de traitement et de stockage. Il est mis en forme soit par terrassement des espaces verts, soit par la mise en œuvre d'une structure maçonnée (muret, clôture avec soubassement...)

Le volume d'eaux pluviales à stocker sur la parcelle dépend de la surface imperméabilisée du projet (surface active S_a) et de la surface d'infiltration disponible (S_{inf}).



$$S_{inf} = I \times L$$
$$V_{utile} = \frac{(h \times L \times I)}{2}$$

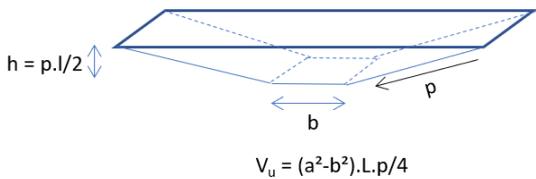
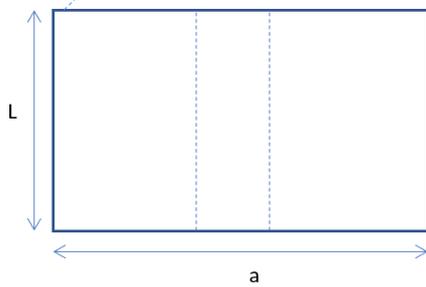
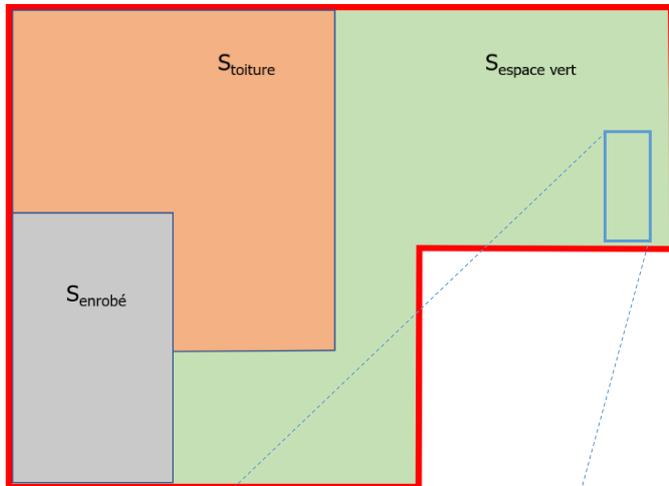
Le volume de stockage V_{utile} doit être supérieur au volume à stocker

Fiche de dimensionnement - Noues d'infiltration

Une structure réservoir d'infiltration est un ouvrage parallélépipède, qui peut être enterré à faible profondeur sous une voirie, un revêtement poreux, une couche de cailloux ou de terre végétale enherbée.

Elle peut être constituée de gravillons drainés et enveloppés d'un géotextile maintenant les cailloux en place, ou bien d'une structure alvéolaire ultra-légère. La capacité de stockage de ce type d'ouvrage dépend de l'indice de vide du matériau choisi.

Le volume d'eaux pluviales à stocker sur la parcelle dépend de la surface imperméabilisée du projet (surface active S_a) et de la surface d'infiltration disponible (S_{inf}).



$$S_{inf} = a \times L$$

$$V_{utile} = \frac{(a^2 - b^2) \times L \times p}{4}$$

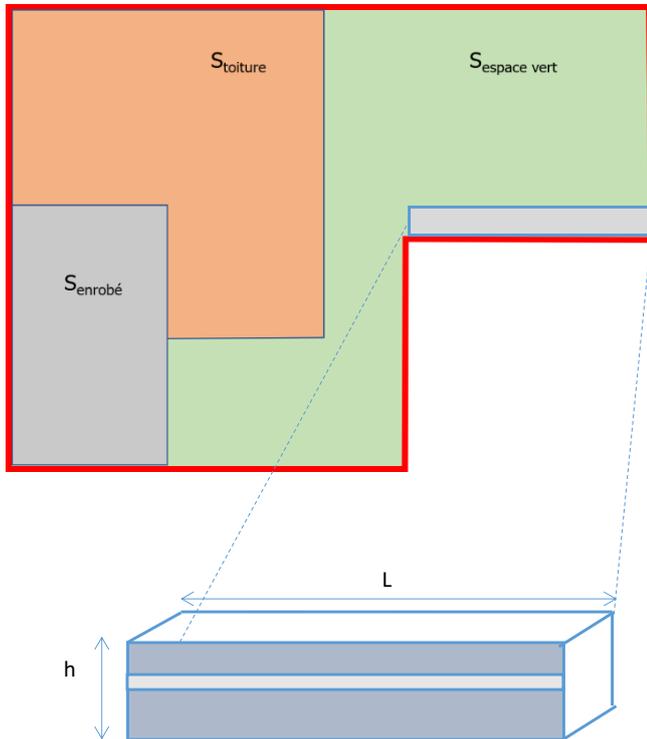
Le volume de stockage V_{utile} doit être supérieur au volume à stocker

Fiche de dimensionnement - Tranchée drainante ou structure réservoir

Une structure réservoir d'infiltration est un ouvrage parallélépipède, qui peut être enterré à faible profondeur sous une voirie, un revêtement poreux, une couche de cailloux ou de terre végétale enherbée.

Elle peut être constituée de gravillons drainés et enveloppés d'un géotextile maintenant les cailloux en place, ou bien d'une structure alvéolaire ultra-légère. La capacité de stockage de ce type d'ouvrage dépend de l'indice de vide du matériau choisi.

Le volume d'eaux pluviales à stocker sur la parcelle dépend de la surface imperméabilisée du projet (surface active S_a) et de la surface d'infiltration disponible (S_{inf}).



$$S_{inf} = l \times L$$

$$V_{utile} = \frac{(h \times L \times l)}{2}$$

Le volume de stockage V_{utile} doit être supérieur au volume à stocker

Indice de vide : e	
Matériau	Indice de vide e
Gravillon	0,2
	0,35
	0,5
Structure alvéolaire	0,95

NOTA : La GNT calcaire et les pneus usagés ne sont pas autorisés

Note de calcul de dimensionnement du dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle

Lot n° :

Propriétaire :

Paramètres initiaux :

Perméabilité du sol : k = 1,00E+01 m/s
 Hauteur de pluie : h = 10,0 mm
 Durée de la pluie : 6 h

Calcul de surface favorable à la nature	Coefficient de	Surface de projet S	Surface de active
Type 1 : Espaces verts en pleine terre	0,1	.....	.....
Type 2 : EBC ou EVP en pleine terre			
Type 3 : Arbres existants conservés en pleine terre	0,1	.....	.....
Type 4 : Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur >0,20 m			
Type 5 : Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur >0,10 m	0,3	.....	.....
Type 6 : Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur >0,10 m	0,5	.....	.....
Type 7 : Matériaux perméables avec infiltration des eaux de pluie (mélange terre/pierre, gravier)	0,6	.....	.....
Type 8 : Autres surfaces partiellement perméables (dalles engazonnées, enrobé drainant, béton poreux)	0,1	.....	.....
Autres types de surfaces			
Enrobé, béton	0,9	.....	.....
Terrasse	1	.....	.....
Toiture	Plate	0,6	.....
	Tôle ondulée	0,8	.....
	Tuiles	0,9	.....
Total	<i>somme Sa/somme S</i>	<i>somme S</i>	<i>somme Sa</i>

Caractéristique de l'ouvrage :

Jardin de pluie

Volume à stocker Vs : m³
 Sinf = m² = l x L
 (lu dans le tableau de la fiche Jardin de pluie)

Largeur I : m
 Longueur L : m
 Hauteur h : m

Sinf = l x L
Vutile = $\frac{(h \times L \times l)}{2}$

Vu doit être supérieur à Vs

Contrôle du temps de vidange :

Noue

Volume à stocker Vs : m³
 Sinf = m² = a x L :
 (lu dans le tableau de la fiche Noüe)

Largeur totale a : m
 Largeur du radier b : m
 Longueur L : m
 Hauteur h : m

Sinf = a x L
Vu = $\frac{(a^2 - b^2) \times L \times p}{4}$

Vu doit être supérieur à Vs

Contrôle du temps de vidange :

Tranchée drainante ou structure réservoir

Volume à stocker Vs : m³
 Sinf = m² = l x L :
 (lu dans le tableau de la fiche structure réservoir)

Largeur I : m
 Longueur L : m
 Hauteur h : m
 Matériaux :
 Indice de vide e :

Sinf = l x L
Vu = $\frac{(h \times L \times l)}{2}$

Vu doit être supérieur à Vs

Contrôle du temps de vidange :