Département de la Charente Maritime

Commune d'ANDILLY

Lotissement Lucie Aubrac

REGLEMENT
DU LOTISSEMENT

MAIRIE DE ANDILLY 17 (Charente-Maritime)

Pièce annexée au
Permis N° 017 009 21 C 0001
Délivré le : 3 Nov. 2021

P/ Le Maire,
L'Adjoint
F. GUERIN

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		Dossier 120185
PA 10		Août 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 d'ANDILLY. 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 une grande partie de la parcelle ZL 207.

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 Habitat (PLUI H) de la Communauté de Communes AUNIS ATLANTIQUE.

Le terrain est situé en zone 1AU. 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
Lot 1	403 m²	Lot 12	380 m²
Lot 2	403 m²	Lot 13	336 m²
Lot 3	389 m²	Lot 14	301 m²
Lot 4	388 m²	Lot 15	280 m²
Lot 5	381 m²	Lot 16	267 m²
Lot 6	369 m²	Lot 17	236 m²
Lot 7	361 m²	Lot 18	257 m²
Lot 8	304 m²	Lot 19	262 m²
Lot 9	300 m²	Lot 20	295 m²
Lot 10	261 m²	Lot 21	581 m²
Lot 11	249 m²		

Surface totale des lots	7 003 m²
Surface de la voirie	1 823 m²
Surface des espaces verts	998 m²
Surface totale du lotissement	9 824 m²

MAIRIE DE ANDILLY 17 (Charente-Maritime)

Pièce annexée au
Permis N° 017 008 21 C0001
Délivré le : 3 Nov. 2021

P/ Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN

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.

Sur les lots, le nombre de logements est limité à un.

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.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Pièce annexée au
Permis N° 017008 21 C0001
Délivré le : 3 Nov. 2021

MAIRIE DE ANDILLY (17 Charente-Maritime)

P/Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN

Conditions de l'utilisation du sol

3 - Accès et voirie

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

Sur les lots sauf 10 et 21, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule simple ou double.

Quand le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) n'indique pas une position d'accès obligatoire (par un triangle fushia sur le plan), elle est libre dans le respect de l'aménagement des espaces communs : arbres et masses arbustives, noues, lampadaires, stationnement matérialisé, …

Sur les lots 10 et 21 donnant sur deux voies, deux accès seront possibles : un sur chaque rue. La position de l'un sera fixée par un triangle fushia sur le plan. L'autre sera libre sur l'autre voie.

La largeur de l'accès à un lot sera adaptée à la largeur de la voie d'accès afin de rendre aisées les manoeuvres.

4 - Desserte par les réseaux

4 – 1 : Eau potable

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

4 – 2 : Assainissement Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement.

4 – 3 : Assainissement Eaux Pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des lots seront conservées sur les parcelles dans un dispositif adapté à la nature du terrain et correctement dimensionné.

Les dispositifs permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont fortement conseillés.

4 – 4 : Électricité – Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux doivent être réalisés en 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 être édifiées dans le respect des prescriptions portées au plan de composition d'ensemble (pièce PA 4).

Il définit sur les lots sauf sur le lot 21 une ligne d'accroche obligatoire d'au moins une partie de la façade sur rue de la construction principale.

Pour le lot 21, l'implantation est libre.

7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles devront s'implanter au moins partiellement sur une des limites séparatives ou en respectant un retrait minimum de deux mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat, ni aux piscines.

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

Elle n'est pas réglementée.

Pièce annexée au
Permis N° 017 008 21 C0001
Délivré le : 3 Nov. 2021

MAIRIE DE ANDILLY (17) (Charente-Maritime)

P/ Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN

9 - Emprise au sol des constructions

Elle n'est pas réglementée.

10 - Hauteur maximum des constructions

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser neuf mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'annexe à l'habitat est fixée à 4.50m.

11 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Règles générales des constructions nouvelles et existantes :

Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, les constructions nouvelles de nature bioclimatique doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries.

La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.

Les annexes et extensions à la construction existante sur le terrain d'assiette du projet devront présenter une volumétrie simple qui s'intègrera harmonieusement à la construction existante.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Pour les couleurs, il faudra se référer à la palette de couleurs de l'Aunis réalisée par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Charente-Maritime.

Façades et toitures des constructions nouvelles et existantes :

Les couvertures de piscines pourront être traitées dans des matériaux différents de la construction principale.

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des cônes de vue à préserver.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques devra respecter l'ordonnancement des façades. Lorsque la toiture est en tuiles, ils devront être encastrés dans le pan de la toiture. La discrétion et le regroupement des panneaux devront être recherchés prioritairement.

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

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté.

Le niveau du rez-de-chaussée de la construction principale devra se situer entre +0.02 et +0.30m au dessus du niveau du revêtement de l'espace commun en limite de façade du lot

Clôtures :

Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et paysager et être compatible avec les constructions avoisinantes et la tenue générale de l'agglomération.

Le projet de clôture devra être intégré à la demande de permis de construire.

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

Les enduits des murs autres que moellons auront un aspect lisse.

L'arase supérieure du mur 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 ou un encadrement bois (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 schéma des clôtures annexé au présent règlement.

12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation individuelle, au moins deux places de stationnement par logement hors garage sur la propriété.

Pour les lots 10 à 21, l'accès à ces deux places de stationnement sera ouvert et non clos sur l'espace commun.

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.

Sur chaque lot, il sera créé un emplacement pour les vélos pour 100m² de surface de plancher créée.

13 - Espaces libres et plantations

MAIRIE DE ANDILLY (Charente-Maritime)

Pièce annexée au Permis N° 017008 21 C0001
Délivré le : 3 Nov. 2021

P/ Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les haies devront être composées obligatoirement d'un mélange d'essences locales variées (au moins 3 essences à choisir dans les palettes végétales annexées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique Lisières Urbaines du PLUIH.

Les haies mono-spécifiques sont interdites. La plantation des thuyas, cupressus, laurier sauce et autres espèces invasives est proscrite.

Possibilités maximales d'occupation du sol

14 - Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

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

N°	Surface	Surface de plancher	N°	Surface	Surface de plancher
Lot 1	403 m²	220 m²	Lot 12	380 m²	200 m²
Lot 2	403 m²	220 m²	Lot 13	336 m²	160 m²
Lot 3	389 m²	215 m²	Lot 14	301 m²	160 m²
Lot 4	388 m²	215 m²	Lot 15	280 m²	160 m²
Lot 5	381 m²	210 m²	Lot 16	267 m²	160 m²
Lot 6	369 m²	200 m²	Lot 17	236 m²	160 m²
Lot 7	361 m²	200 m²	Lot 18	257 m²	160 m²
Lot 8	304 m²	170 m²	Lot 19	262 m²	160 m²
Lot 9	300 m²	170 m²	Lot 20	295 m²	170 m²
Lot 10	261 m²	160 m²	Lot 21	581 m²	240 m²
Lot 11	249 m²	160 m²			

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

MAIRIE DE ANDILLY (Charente-Maritime) 17

Pièce annexée au
Permis N° 017008 21 C0001
Délivré le : 3 Nov. 2021

P/ Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN