

# COMMUNE DE SAINT PORCHAIRE

## LOTISSEMENT LES COURS DE L'EPINE

# .PA-10

## .REGLEMENT DU LOTISSEMENT

### TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de SAINT PORCHAIRE, à savoir :

- PLU, Zone AU.

Les charges et spécificités ci-après détaillées sont imposées dans un souci d'harmonisation des constructions et de leurs abords, de préservation de l'écosystème du site et de la sécurité des espaces communs.

#### ARTICLE 1 DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE

Le terrain est situé sur la commune de SAINT PORCHAIRE et cadastré section ZK n°15, 16, 17, 18 (partie) et 20.

#### ARTICLE 2 PARTI DE DIVISION ADOPTE

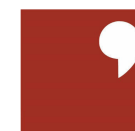
Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante sur l'emprise des parcelles :

Voirie traversante principale en enrobé :	1 500 m <sup>2</sup> (9%)
Cheminements en béton désactivé :	421 m <sup>2</sup> (3%)
Stationnements végétalisés :	157 m <sup>2</sup> (1%)
Espaces communs végétalisés :	1 740 m <sup>2</sup> (11%)
Lots individuels privatifs :	12 235 m <sup>2</sup> (76%)
Plateformes collectives de collecte des O.M. :	16 m <sup>2</sup> (0%)

**Superficie totale :** 16 069 m<sup>2</sup>

*Hors emprise de travaux en domaine public.*

**GPM IMMOBILIER**  
91, rue du fond de Cherves  
17200 ROYAN



**COMMUNE DE SAINT PORCHAIRE**  
LOTISSEMENT LES COURS DE L'EPINE

**.PA-10**  
**.REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**TITRE 2 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 1 DESTINATION DES LOTS**

Tous les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage exclusif d'habitation ainsi que leurs annexes.

Les locaux destinés à l'exercice des professions libérales ou de services seront tolérés, à condition que pour tout immeuble bénéficiaire de cette disposition, la surface de plancher réservée aux activités citées ci-dessus soit inférieure à la moitié de la surface habitable et que lesdites activités restent compatibles avec le caractère résidentiel du lotissement.

Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation des sols est interdit.

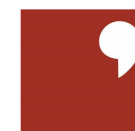
Hormis sur les lots n°7, 15, 16 et 17, il sera interdit de réaliser deux projets de construction sur un même lot.

Il sera interdit d'aliéner deux lots contigus pour un seul projet de construction.

**ARTICLE 2 CONDITIONS D'ACQUISITION**

Aucun lot n'est soumis à une quelconque condition d'accès à la propriété.

**GPM IMMOBILIER**  
91, rue du fond de Cherves  
17200 ROYAN



**COMMUNE DE SAINT PORCHAIRE**  
LOTISSEMENT LES COURS DE L'EPINE

**.PA-10**  
**.REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**TITRE 3 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE 1 ACCES ET VOIRIE**

Exceptés pour les lots n°6 et n°8, qui seront autorisés à avoir un accès secondaire, tous les lots auront obligatoirement un seul accès véhicule donnant sur les espaces communs. Ces espaces d'une emprise minimale de 30m<sup>2</sup> seront obligatoires et permettront le stationnement en partie privative de deux véhicules légers.

Les accès dits places de midi, seront obligatoirement non couverts.  
Leurs positionnements sont imposés au PA-4 plan de composition valant règlement graphique.  
Seul le lot n°20 aura le choix entre deux hypothèses de positionnement tels qu'indiqué au PA-4.

**ARTICLE 2 SERVICES COLLECTIFS**

1. Collecte des ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte sauf pour les lots n°14 à 20 qui devront les présenter uniquement les jours de collecte sur une aire collective prévue à cet effet.

2. Eclairage des parties communes :

Les parties communes seront éclairées.

**GPM IMMOBILIER**  
91, rue du fond de Cherves  
17200 ROYAN



**COMMUNE DE SAINT PORCHAIRE**  
LOTISSEMENT LES COURS DE L'EPINE

**.PA-10**  
**.REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

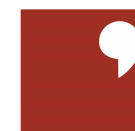
**ARTICLE 3 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1. Assainissement et Eau potable :  
Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par branchement sur le réseau collectif neuf de distribution.  
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
2. Electricité et Télécom :  
Les branchements particuliers sur les réseaux publics électriques et téléphoniques doivent être souterrains.
3. Eaux pluviales privatives:  
Le système d'évacuation et éventuellement de stockage des eaux pluviales d'égout des toits et autres travaux sur emprise privative sera réalisé interne au lot aux frais des acquéreurs sans rejet sur les espaces communs ou le domaine public.
4. La desserte interne des réseaux (des constructions aux coffrets) sera réalisée à la charge des acquéreur des lots.

**ARTICLE 4 VOLET PMR SUR PARTIES PRIVATIVES**

Les acquéreurs des lots aliéneront les parcelles dans leur état modelé en fin de travaux et il en va de leur responsabilité d'assurer ou non la réglementation PMR en partie privative. L'aménageur ne pourra être tenu responsable.

**GPM IMMOBILIER**  
91, rue du fond de Cherves  
17200 ROYAN



# COMMUNE DE SAINT PORCHAIRE

## LOTISSEMENT LES COURS DE L'EPINE

# .PA-10

## .REGLEMENT DU LOTISSEMENT

### **ARTICLE 5 SPECIFICITES DE CLOTURES**

Lorsque cela est spécifié au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique et si la limite n'est pas bâtie, les acquéreurs des lots devront respecter la réglementation spécifique de type de clôture ci-dessous détaillée.

Les limites non spécifiquement réglementées devront suivre les recommandations du PLU en vigueur sur la commune de SAINT PORCHAIRE.

Toutes les clôtures seront à la charge des acquéreurs des lots et pourront être réalisées dans une période différée de celle de la construction principale.

#### 1. Les clôtures réglementées de type 1:

Elles seront constituées d'une clôture en grillage vert sur treillis soudé d'une hauteur d'1,20m doublée d'une haie vive d'essences locales variées.

Les haies mono-spécifiques seront proscrites. Elles devront principalement garantir des fonctions d'écran paysager mais auront également pour rôle d'enrichir la biodiversité de petite et moyenne taille (*charmes, cornouiller, noisetiers, troènes, fusains, buis, viorne, lilas...*).

Le type de haie est à adapter en fonction des emprises disponibles notamment en limite de propriété. Si la hauteur des végétaux devient supérieure à 2 mètres, il est préférable de prévoir une plantation de ces végétaux en retrait de 2 mètres minimum de cette limite (sauf accord entre les riverains dans le cas d'une haie plantée en mitoyenneté par exemple).

*Voir annexe relative à la composition et l'implantation des haies vives*

**GPM IMMOBILIER**  
91, rue du fond de Cherves  
17200 ROYAN



# COMMUNE DE SAINT PORCHAIRE

## LOTISSEMENT LES COURS DE L'EPINE

# .PA-10

## .REGLEMENT DU LOTISSEMENT

### 2. Les clôtures réglementées de type 2:

Elles seront constituées d'une clôture en grillage vert sur treillis soudé d'une hauteur d'1,20m doublée d'une haie champêtre en deux rideaux d'essences locales variées.

Les haies mono-spécifiques seront proscrites. Elles devront principalement garantir des fonctions de brise-vue et de brise vent.

#### - Les sujets buissonnants en touffe (dits de « bourrage ») :

Les essences caduques : *cornouiller sanguin, cornouiller mâle, prunellier, noisetier, viorne obier, viorne lantane, prunier myrobolan, fusain d'europe, néflier, troène champêtre ...*

Les essences persistantes : *troène du japon, viorne tin, buis...*

#### - Les sujets structurants (arbres tiges) :

Les essences caduques : *érable champêtre, charme, merisier, chêne pédonculé...*

Les essences persistantes : *laurier sauce, chêne vert...*

*Voir annexe relative à la composition et l'implantation des haies vives*

### 3. Les clôtures réglementées de type 3:

Elles seront constituées d'un muret de clôture de hauteur fixe = 1,00m.

Ces murets seront en maçonnerie enduite en totalité de couleur pierre.

**GPM IMMOBILIER**  
91, rue du fond de Cherves  
17200 ROYAN



**COMMUNE DE SAINT PORCHAIRE**  
LOTISSEMENT LES COURS DE L'EPINE

**.PA-10**  
**.REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**ARTICLE 6 SPECIFICITES DE CONSTRUCTIONS**

1. Les sens de faitage :

Les acquéreurs des lots devront impérativement respecter les lignes de sens principal de faitage indiquées au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique et cela afin de s'assurer des orientations de bâtis favorisant :

- une implantation générale maîtrisée de type cœur de bourg,
- une exposition optimisée en vue de la demande énergétique de la construction.

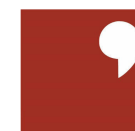
2. Les bandes d'implantation:

Les acquéreurs des lots devront impérativement respecter les bandes d'implantation de la construction principale indiquées au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique et cela afin d'assurer une cohérence avec le bâti environnant. Une façade, au moins, de la construction principale devra obligatoirement être incluse dans cette dite bande d'implantation.

3. Volumétrie et hauteur:

Le seuil des constructions ne pourra être inférieur au niveau de sol fini du coffret électrique de la parcelle.

**GPM IMMOBILIER**  
91, rue du fond de Cherves  
17200 ROYAN



**COMMUNE DE SAINT PORCHAIRE**  
LOTISSEMENT LES COURS DE L'EPINE

**.PA-10**  
**.REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**ARTICLE 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non couverts ou non plantés pourront être en sable stabilisé, gravillonnés, dalle de façon non jointive ou tout autre revêtement permettant l'infiltration d'une partie des eaux.

Les espaces servant d'accès pourront être carrossable en limitant toute fois la surface non imperméable. Ils devront être traité avec qualité et en cohérence avec l'aménagement des espaces publics du quartier.

Les locaux techniques devront respecter les prescriptions architecturales du présent document seront traités en cohérence avec la maison.

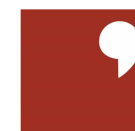
Chaque acquéreur devra planter 1 arbre minimum de haute tige d'essence locale / 300m<sup>2</sup>

Afin d'aider les futurs acquéreurs, voici une liste d'essences recommandées :

- Arbres fruitiers : différentes variétés de cerisiers, pommiers, pruniers...
- Arbres de tiges d'essence locale : acer campestre, carpinusbetulus, quercus robur, fraxinus excelsior...

Les espaces libres des lots privatifs devront être aménagés en espaces verts sur un minimum de 30% de leur superficie totale.

**GPM IMMOBILIER**  
91, rue du fond de Cherves  
17200 ROYAN





**COMMUNE DE SAINT PORCHAIRE**  
LOTISSEMENT LES COURS DE L'EPINE

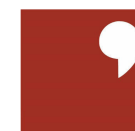
**.PA-10**  
**.REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**ARTICLE 8 SURFACES DE PLANCHER**

Les surfaces de plancher maximales devront correspondre au tableau de répartition suivant :

.N° de lot	.Surface du lot	.Superficie maximale de plancher autorisée	.N° de lot	.Surface du lot	.Superficie maximale de plancher autorisée
.1	.535m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	.11	.451m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
.2	.545m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	.12	.451m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
.3	.557m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	.13	.618m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
.4	.821m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	.14	.698m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
.5	.609m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	.15	.689m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
.6	.629m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	.16	.673m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
.7	.815m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	.17	.673m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
.8	.553m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	.18	.695m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
.9	.548m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	.19	.620m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
.10	.502m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	.20	.553m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>

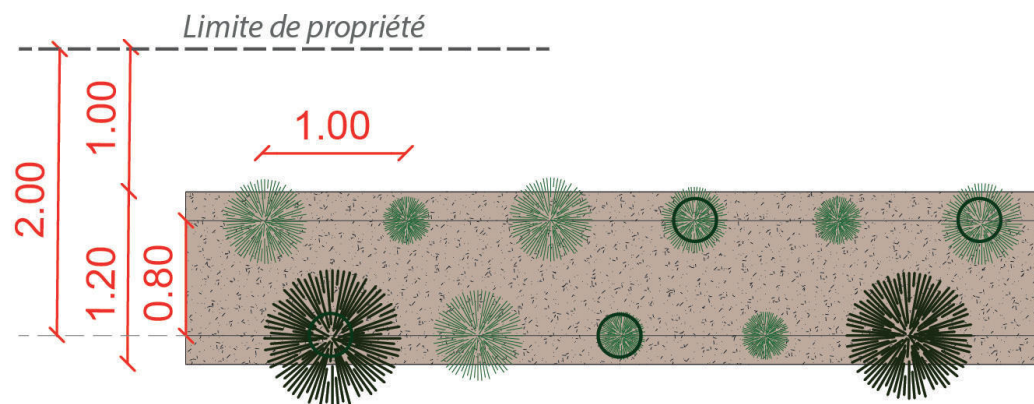
**GPM IMMOBILIER**  
91, rue du fond de Cherves  
17200 ROYAN



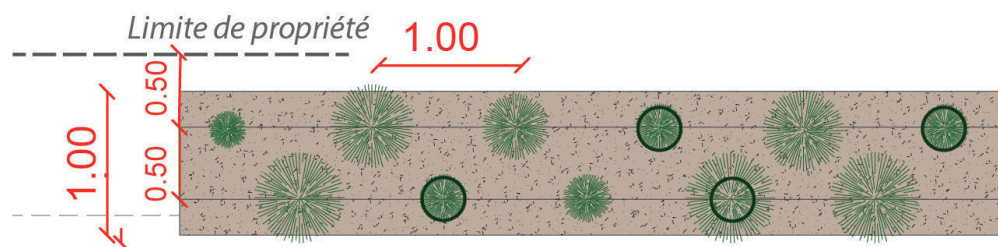
**ANNEXE**




**COMPOSITION ET PRINCIPES D'IMPLANTATION DES HAIES VIVES**

Haie composée de sujets d'une hauteur **supérieur à 2 mètres** = **HAIE CHAMPETRE**



Haie composée de sujets d'une hauteur **inférieur à 2 mètres** = **HAIE FLEURIE**



-  Arbuste (< 1 mètre)
-  Arbre structurant (> 2mètres)
-  Sujet persistant (1/3)

**GPM IMMOBILIER**  
91, rue du fond de Cherves  
17200 ROYAN

