



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime

Commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY

Rue Saint Jean
Rue du Château d'eau

Plein Horizon Modificatif n°1

Règlement du lotissement

Maître d'Ouvrage

GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER
Tél : 05.46.37.03.00

E-mail : contact@gpm-immobilier.com

Paysagiste-Concepteur

L'ATELIER DE L'EMPREINTE
6, rue des Anémones
17000 LA ROCHELLE
Tél: 05.46.41.91.81

E-mail: ericenon@yahoo.fr

Géomètre Expert - BET VRD

S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
54, Rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.43.33.48

E-mail: geometres@bcge17.com

ESQ	PRO	PA10 modif 1	Dates et Natures d'Interventions	
PA	DCE		10/06/2022 23/03/2023	Permis d'aménager Modificatif n°1

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 SAINT JEAN DE LIVERSAY. 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 entière YD 194 et sur une partie des parcelles YD 18, 19, 182 et 195.

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	N°	Surface	N°	Surface
Lot 1	419 m ²	Lot 30	396 m ²	Lot 59	367 m ²	Lot 88	373 m ²
Lot 2	386 m ²	Lot 31	84 m ²	Lot 60	374 m ²	Lot 89	424 m ²
Lot 3	389 m ²	Lot 32	357 m ²	Lot 61	478 m ²	Lot 90	430 m ²
Lot 4	385 m ²	Lot 33	357 m ²	Lot 62	478 m ²	Lot 91	431 m ²
Lot 5	382 m ²	Lot 34	102 m ²	Lot 63	474 m ²	Lot 92	431 m ²
Lot 6	376 m ²	Lot 35	391 m ²	Lot 64	461 m ²	Lot 93	446 m ²
Lot 7	343 m ²	Lot 36	432 m ²	Lot 65	473 m ²	Lot 94	264 m ²
Lot 8	323 m ²	Lot 37	390 m ²	Lot 66	509 m ²	Lot 95	221 m ²
Lot 9	415 m ²	Lot 38	417 m ²	Lot 67	509 m ²	Lot 96	121 m ²
Lot 10	425 m ²	Lot 39	401 m ²	Lot 68	502 m ²	Lot 97	106 m ²
Lot 11	403 m ²	Lot 40	408 m ²	Lot 69	326 m ²	Lot 98	104 m ²
Lot 12	389 m ²	Lot 41	380 m ²	Lot 70	325 m ²	Lot 99	115 m ²
Lot 13	393 m ²	Lot 42	385 m ²	Lot 71	317 m ²	Lot 100	344 m ²
Lot 14	403 m ²	Lot 43	417 m ²	Lot 72	339 m ²	Lot 101	462 m ²
Lot 15	478 m ²	Lot 44	405 m ²	Lot 73	340 m ²	Lot 102	381 m ²
Lot 16	337 m ²	Lot 45	372 m ²	Lot 74	387 m ²	Lot 103	365 m ²
Lot 17	319 m ²	Lot 46	293 m ²	Lot 75	356 m ²	Lot 104	401 m ²
Lot 18	341 m ²	Lot 47	376 m ²	Lot 76	450 m ²	Lot 105	393 m ²
Lot 19	353 m ²	Lot 48	372 m ²	Lot 77	320 m ²	Lot 106	373 m ²
Lot 20	363 m ²	Lot 49	380 m ²	Lot 78	334 m ²	Lot 107	431 m ²
Lot 21	378 m ²	Lot 50	380 m ²	Lot 79	405 m ²	Lot 108	437 m ²
Lot 22	435 m ²	Lot 51	107 m ²	Lot 80	433 m ²	Lot 109	368 m ²
Lot 23	412 m ²	Lot 52	107 m ²	Lot 81	424 m ²	Lot 110	388 m ²
Lot 24	356 m ²	Lot 53	108 m ²	Lot 82	402 m ²	Lot 111	467 m ²
Lot 25	471 m ²	Lot 54	108 m ²	Lot 83	378 m ²	Lot 112	437 m ²
Lot 26	422 m ²	Lot 55	375 m ²	Lot 84	378 m ²	Lot 113	429 m ²
Lot 27	402 m ²	Lot 56	375 m ²	Lot 85	380 m ²	Lot 114	407 m ²
Lot 28	391 m ²	Lot 57	400 m ²	Lot 86	265 m ²	Lot 115	460 m ²
Lot 29	396 m ²	Lot 58	374 m ²	Lot 87	400 m ²		

Surface totale des lots	42 327 m²
Surface de la voirie	10 381 m²
Surface des espaces verts	4 735 m²
Surface totale du lotissement	57 443 m²

Les travaux de réalisation du lotissement se feront en trois tranches :

- Tranche 1 : lots 1 à 54
- Tranche 2 : lots 55 à 88
- Tranche 3 : lots 89 à 115

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 n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuels,...).

Les lots 51 à 54 et 96 à 99 sont destinés à recevoir chacun un logement social.

Les lots 31 et 34 sont des accès et permettront la création de terrains à bâtir hors présent lotissement en second rang.

Sur les lots, le nombre de logements est limité à un, à l'exception du lot 101 qui portera obligatoirement deux logements en un seul volume.

La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée. Dans ce cas, le nombre de logement sera obligatoirement 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.

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

Le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) porte

- soit une position d'accès obligatoire,
- soit une position au choix entre deux propositions (pour les lots 49, 50, 94).

Pour les lots sans indication, la position d'accès est libre dans le respect de l'aménagement des espaces communs : arbres et masses arbustives, noues, lampadaires, stationnement matérialisé, ...

Sur les lots 47 et 48 donnant sur deux voies, outre l'accès dont la position est imposée, un accès pour une utilisation exceptionnelle (accès pour remorque, livraison de bois,) sera possible 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 terrains seront intégralement conservées sur les lots (y compris l'espace de stationnement privatif) dans un dispositif d'infiltration correctement dimensionné (de type jardin de pluie, noue, échelle d'eau, tranchée drainante, structure réservoir sous revêtement poreux, ...).

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

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.

4 – 4 : Électricité – Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

4 – 5 : Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères se fera de manière générale au-porte à porte le long des voies conformément aux règles en vigueur sur la Commune.

Pour les lots donnant sur une voie sur laquelle le camion de collecte ne s'engagera pas (lots 9 à 13), une aire de regroupement sera aménagée en bord de la voie principale en concertation avec le service concerné.

Pour les voies en sens unique, des emplacements de présentation seront matérialisés en bord de voie en concertation avec le service concerné pour une collecte côté droit.

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).

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.

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.

Sur certains lots, le plan de composition d'ensemble PA4 porte une emprise où les constructions y sont limitées à une hauteur de 4.50m hors tout.

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'intégrera 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. 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 au-dessus du niveau du revêtement de l'espace commun en limite de la façade principale du lot.

Si sur certains lots, la configuration topographique est trop contraignante pour respecter cette règle, l'acquéreur devra s'assurer lors de son projet d'une transparence hydraulique permettant de gérer un éventuel dysfonctionnement de la gestion des eaux pluviales sur l'espace commun sans lui causer de nuisance.

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.

Pour favoriser la circulation de la petite faune entre les jardins, il est exigé de créer au minimum une ouverture d'au moins 10cm x 10cm dans le bas de la clôture sur chaque limite séparative de lot.

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 sur les parcelles, pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- au moins une place de stationnement sur les lots 51 à 54 et 96 à 99,
- au moins deux places de stationnement par logement sur les autres lots.

Elles sont pour la plupart matérialisées et positionnées sur le plan de composition d'ensemble (PA4) avec des configurations et des dimensions à respecter. Elles seront aménagées en limite d'alignement et devront rester non closes et accessibles directement depuis la voie interne.

Sur les lots 1, 25, 73, 82, 87, 93 qui porteront également au moins deux places de stationnement, seul l'accès à l'une de ces places sera non clos et accessible directement depuis la voie interne.

Sur le lot 101 qui portera au moins quatre places de stationnement, seul l'accès à deux de ces places sera non clos et accessible directement depuis la voie interne.

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 30m².

Sur les lots portant les activités au-dessus, il sera créé un emplacement pour les vélos pour 100m² de surface de plancher créée dédiés à l'activité.

13 - Espaces libres et plantations

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

Chaque parcelle doit faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager. Il devra être défini au dossier de demande de permis de construire.

Les acquéreurs auront soin de planter, maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes et de choisir des arbres et arbustes correspondants au caractère du secteur. La végétation nouvelle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Des arbres existants à conserver sont indiqués sur le plan de composition d'ensemble (PA4). Le projet de construction doit donc prendre en compte ces éléments.

En cas de nécessité d'abattage dûment justifiée (état sanitaire), la plantation d'un arbre en remplacement est exigée.

Chaque parcelle est plantée d'au moins un arbre. Les arbres conservés sur les parcelles permettent de s'affranchir de cette obligation.

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

Les haies persistantes mono-spécifiques (d'une seule espèce) constituées de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland, etc.) ou d'espèces horticoles persistantes (photinias, lauriers palmes, chalef de Ebbing, bambous, etc.) sont interdites

Possibilités maximales d'occupation du sol

14 – Limitation des surfaces plancher sur les lots

Pour les lots 51 à 54 et 96 à 99, la surface de plancher disponible est limitée à 120m².

Pour les lots 31 et 34, la surface de plancher disponible est limitée à 50m².

Pour le lot 101, la surface de plancher disponible est limitée à 240m².

Pour les autres lots, la surface de plancher disponible est limitée à 200m².

Palette végétale

Haies arbustives plantées sur les limites

Les haies composées d'une seule espèce d'arbuste sont interdites.

Il s'agira de choisir dans la liste ci-après au minimum 2 essences persistantes et 3 essences caduques, à planter en mélange.

Les essences proposées sont majoritairement locales.

Essences persistantes :

- Arbousier - *Arbutus unedo*
- Filaire à feuilles étroites – *Phillyrea angustifolia*
- Laurier-tin - *Viburnum tinus*
- Nerprun alaterne - *Rhamnus alaternus*
- Osmanthe de Burkwood - *Osmanthus x burkwoodii*
- Troène commun – *Ligustrum vulgare*

Essences caduques :

- Amélanchier – *Amelanchier ovalis*
- Cerisier de Sainte-Lucie - *Prunus mahaleb*
- Charmille – *Carpinus betulus*
- Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*
- Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*
- Groseillier- *Ribes rubrum*
- Lilas commun - *Syringa vulgaris*
- Noisetier - *Corylus avellana*
- Viorne obier – *Viburnum opulus*

Arbres

Les essences des arbres seront choisies en fonction de sa position et de ses contraintes, pour permettre un développement pérenne (proximité façade, réseaux). Les essences sont uniquement des feuillus et sont majoritairement locales.

Les jardinets à l'avant pourront être pourvus d'arbre de type fastigié ou d'un arbre en cépée :

- Amélanchier – *Amelanchier lamarckii* (cépée)
- Cerisier à fleurs - *Prunus serrulata* 'Amanogawa'

- Charme fastigié - *Carpinus betulus* 'Frans Fontaine'
- Cornouiller mâle – *Cornus mas* (cépée)
- Néflier – *Mespilus germanica* (cépée)
- Noisetier - *Corylus avellana* (cépée)
- Pommier fastigié - *Malus* 'Van Eseltine'
- Sorbier des oiseleurs fastigié - *Sorbus aucuparia* 'Fatisigiata'

Dans les petits jardins pourront être plantés des arbres fruitiers à petit développement :

- Amandier – *Prunus dulcis*
- Cerisier bigarreau - *Prunus cerasus* 'Burlat'
- Pommier - *Malus domestica* 'Reinette Clochard'
- Prunier - *Prunus domestica* 'Reine Claude Victoria'
- Prunier quetsche - *Prunus domestica* 'Quetsche d'Alsace'

Dans les jardins plus grands, des arbres de moyen développement pourront être plantés :

- Cerisier à fleurs – *Prunus x subhirtella* 'Autumnalis Rosea'
- Charme commun - *Carpinus betulus*
- Erable de Montpellier - *Acer monspessulanum*
- Erable champêtre – *Acer campestre*
- Lilas de Perse - *Melia azedarach*
- Merisier - *Prunus avium* 'Plena'
- Poirier sauvage - *Pyrus pyraster*
- Pommier sauvage - *Malus sylvestris*

Les listes d'essences ci-dessus sont non exhaustives. Si l'acquéreur fait un autre choix il devra s'assurer de sa pertinence et notamment de la pérennité du sujet (développement racinaire et couronne adaptés).

