

Département de la CHARENTE MARITIME

Commune de LOIRE LES MARAIS

**LOTISSEMENT
DU MARQUIS DE SERIGNY**

REGLEMENT

Maître d'ouvrage : LITTORAL AMENAGEUR FONCIER
24bis, avenue du Commandant Lysiack
17440 AYTRE
Tél : 05.46.50.98.98 – Fax : 05.46.50.14.10

Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES
54, rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE
Tel : 05 46 43 33 48 – Fax : 05 46 67 54 62

Pièce

I - 3

Dossier 106140

Août 2007

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 LOIRE LES MARAIS. 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 les parcelles ZC 40, 46, 49, 50, 51, 52 et sur une partie de la parcelle ZC 53.

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 (P.L.U.).

Le terrain est situé en zone AU. 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	499 m ²	Lot 20	449 m ²	Lot 39	459 m ²
Lot 2	449 m ²	Lot 21	416 m ²	Lot 40	497 m ²
Lot 3	456 m ²	Lot 22	469 m ²	Lot 41	447 m ²
Lot 4	385 m ²	Lot 23	443 m ²	Lot 42	465 m ²
Lot 5	466 m ²	Lot 24	483 m ²	Lot 43	353 m ²
Lot 6	397 m ²	Lot 25	461 m ²	Lot 44	557 m ²
Lot 7	565 m ²	Lot 26	530 m ²	Lot 45	495 m ²
Lot 8	449 m ²	Lot 27	429 m ²	Lot 46	397 m ²
Lot 9	340 m ²	Lot 28	518 m ²	Lot 47	512 m ²
Lot 10	424 m ²	Lot 29	424 m ²	Lot 48	368 m ²
Lot 11	437 m ²	Lot 30	358 m ²	Lot 49	362 m ²
Lot 12	477 m ²	Lot 31	384 m ²	Lot 50	365 m ²
Lot 13	419 m ²	Lot 32	509 m ²	Lot 51	426 m ²
Lot 14	467 m ²	Lot 33	460 m ²	Lot 52	362 m ²
Lot 15	525 m ²	Lot 34	581 m ²	Lot 53	355 m ²
Lot 16	461 m ²	Lot 35	520 m ²	Lot 54	490 m ²
Lot 17	488 m ²	Lot 36	553 m ²	Lot 55	499 m ²
Lot 18	404 m ²	Lot 37	552 m ²	Lot 56	456 m ²
Lot 19	478 m ²	Lot 38	500 m ²		

Surface totale des lots : 25 490 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 et l'occupation à usage de bureaux sera autorisé, à condition que les locaux affectés à ces activités ne représentent pas plus de 40 m² de surface hors œuvre nette et que les activités soient non polluantes et non bruyantes.

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.

Conditions de l'utilisation du sol

3 - Accès et voirie

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

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

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

Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux usées autres que domestiques, doit être subordonné à un pré-traitement approprié.

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.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré).

La collectivité pourra imposer un débit maximum de rejet dans le réseau public par tout dispositif de rétention approprié, et exiger des pré-traitements.

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 être édifiées dans le respect des prescriptions portées au plan parcellaire et de composition.

7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne soit implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Les constructions devront s'implanter à plus de 6 mètres des limites où des haies sont à préserver ou à reconstituer.

Les piscines pourront être implantées librement.

Les abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 10 m² et en tôle laquée seront implantés en recul de trois mètres minimum (intégration dans un environnement végétal).

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouvertures.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

10 - Hauteur maximum des constructions

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur des constructions neuves ne doit pas excéder 5,00 mètres à l'égout du toit.

11 - Aspect extérieur des constructions

11 – 1 - Aspect Général :

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite. Toutefois, une architecture contemporaine et/ou bioclimatique, notamment les constructions à ossature bois, pourra être acceptée pour son caractère exemplaire.

La construction devra s'adapter à la configuration du sol naturel et à sa continuité ; les buttes artificielles sont interdites.

Tous les travaux sur les constructions protégées au titre de l'article L.123.1-7 du code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

En outre, tous les projets situés à proximité immédiate des éléments remarquables, bâtis ou végétaux, protégés au titre de l'article L.123.1-7 du code de l'Urbanisme doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11 – 2 - Volumes :

Ils seront simples, sans excès de découpe : les façades seront plates sur toute leur hauteur (pas de retrait de l'étage par rapport au rez-de-chaussée).

11 – 3 - Murs - Façades :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la Région est interdit.

Le parement extérieur des murs sera enduit. Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux des enduits traditionnels de la région. Leur aspect sera lissé, taloché ou gratté fin.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le contexte architectural ou pour raisons techniques, sur avis motivé lorsque l'environnement ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif des matériaux cités à l'alinéa précédent.

Sont interdits, dans tous les cas :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings,...),
- les bardages en tôle, matière plastique, fibrociment, les briques creuses et parpaings.

Les murs en pierre de pays apparente pourront être édifiées pour les clôtures ou constructions annexes uniquement.

11 – 4 - Toitures et couvertures :

A l'exclusion des constructions annexes, les constructions doivent être couvertes avec toitures à deux ou plusieurs pentes.

Les pentes des toitures seront de 35% maximum. Les lignes du bâtiment principal seront parallèles à la rue. Les rives seront scellées à la saintongeaise. La souche de cheminée sera traditionnelle : le conduit de cheminée comportera des mitres en terre cuite ou des tuiles de recouvrement, à l'exclusion du recouvrement béton ;

Les couvertures seront en tuiles terre cuite creuse de type tige de botte ou romane canal de teintes mélangées (2 ou 3tons).

Aucun débord de toit ne sera autorisé.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le contexte architectural ou pour raisons techniques, sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif des matériaux cités à l'alinéa précédent.

11 – 5 - Bâtiments annexes : (locaux de surface inférieure à 20m², garages et abris de jardin) :

Les dépendances (abris de jardin, ...) à l'exception des garages seront implantés en partie arrière de jardin, non visibles de la rue, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle.

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin,..., devront être couverts en tuile et revêtus d'un enduit.

Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de la construction principale.

Néanmoins, l'usage du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

Les abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 10 m² pourront être en tôle laquée sous réserve de leur intégration dans un environnement végétal dense existants (implantation en recul).

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

11 – 6 - Clôtures :

Généralités :

Le pétitionnaire devra rechercher une harmonie des matériaux avec l'environnement bâti ou végétal existant (autres clôtures...).

Dans le cas de clôture en maçonnerie, celle-ci devra avoir le même aspect, sur les deux faces, que la construction au niveau des matériaux, des enduits, des couleurs utilisées. Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas rester à nu.

Tous les murs en maçonnerie sont obligatoirement enduits sur les deux faces avec un aspect similaire à la construction. L'arase supérieure du mur ne comportera pas de redans et suivra la pente de la voie nouvelle ou existante. Elle sera maçonnée et arrondie (sans tuile).

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 de type végétal seront constituées d'espèces variées d'origine locale.

Les claustras, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses, la brande sont interdits.

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, à l'exception des tronçons le long des noues.

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 maximale de 1,20 m et d'une largeur strictement limitée à l'incorporation des éléments précités.

Types de clôtures :

a / pour les clôtures le long des voies :

quand la construction est implantée à l'alignement :

Le clos de la parcelle sera assuré par :

- un mur plein ; en ce cas, sa hauteur maximum n'excédera pas 1,20 mètre sauf si le mur constitue le prolongement exact de la façade d'une construction haute (R+1) construite en alignement de la voie ; en ce cas, la hauteur maximum du mur n'excédera pas 1,60 mètre.
- ou un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0,50 et 0,80 mètre. Il pourra être surmonté d'une grille métallique peinte à barreaux verticaux très simple ou en éléments en bois peint verticaux à claires voies, de lisses ou de barrières en bois. La hauteur maximum ne pourra excéder 1,60 mètres.
- ou un grillage de qualité d'une hauteur maximum de 1.60m doublé obligatoirement côté voie d'une haie.

quand la construction est implantée entre 3 et 5m de l'alignement :

La clôture à l'alignement de la voie devant la façade principale est interdite.

Le clos de la parcelle sera assuré dans le prolongement de la façade principale et à l'alignement des autres voies par :

- un mur plein d'une hauteur maximum de 1,20m
- ou un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0,50 et 0,80 mètre. Il pourra être surmonté d'une grille métallique peinte à barreaux verticaux très simple ou en éléments en bois peint verticaux à claires voies, de lisses ou de barrières en bois. La hauteur maximum ne pourra excéder 1,60 mètres.
- ou des végétaux, doublés ou non d'un grillage implanté derrière les végétaux et dont la hauteur n'excédera pas 1,60 mètres.

quand la construction est implantée au delà de 5m de l'alignement :

La clôture de la parcelle sera :

- un mur plein d'une hauteur maximum de 1,20m
- ou un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0,50 et 0,80 mètre. Il pourra être surmonté d'une grille métallique peinte à barreaux verticaux très simple ou en éléments en bois peint verticaux à claires voies, de lisses ou de barrières en bois. La hauteur maximum ne pourra excéder 1,60 mètres.
- ou des végétaux, doublés ou non d'un grillage implanté derrière les végétaux et dont la hauteur n'excédera pas 1,60 mètres.

b / pour les clôtures en limite des espaces verts et le long de la Route des Flamands :

Elles seront de type végétal, doublées ou non d'un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètres.

c / pour les clôtures séparatives :

- soit un mur plein de même hauteur que le mur sur rue (inférieure à 1,20 mètre)

- soit une clôture végétale doublée ou non d'une grille, de lisses, de barrières en bois ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement qui devront être aménagées sur la propriété.

Au moins l'une de ces deux places devra rester non close et accessible depuis la voie.

Pour les constructions destinées aux professions libérales ou à usage de bureaux, il sera exigé en plus des deux places ci-dessus une place supplémentaire par tranche de 20m² de SHON affectée à l'activité.

13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'Urbanisme.

Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être entretenus

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Dans le cas de constructions en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie doivent être traitées en espaces verts.

Les haies mono-spécifiques, thuyas et cupressus sont interdits.

Les essences utilisées pour l'aménagement des espaces communs peuvent être reprises pour ces haies séparatives (voir article 13 du programme des travaux).

Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Il n'est pas fixé de C.O.S..