

## PA10 – RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

#### A - 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 de Royan, à savoir le P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme).

Le terrain est situé en zone AUA du P.L.U.

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 et de location du lot par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

#### B - 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 lotissement situé sur la Commune de Royan, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation de lotir.

Le lotissement est projeté sur les parcelles cadastrales : Section BR N°85 P, 88, 92 159, 176, 177, 178, 325 P, 391,393.

La superficie totale du lotissement est de 19 869 m2 bornée.

#### C - Division du terrain :

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

- Espaces communs (voiries, trottoirs et stationnements) et espaces verts	5 919	soit	29,80 %
- Espaces privatifs	13 950	soit	70,20 %
<b>Surface totale du lotissement</b>	<b>19 869</b>	<b>soit</b>	<b>100 %</b>

Les espaces privatifs sont composés de 11 parcelles numérotées 1 à 11 et de neuf îlots numérotés de 1 à 9.

Les parcelles sont destinées à la construction d'un ou deux logements.

Les îlots sont destinés à la construction de logements groupés ou de collectifs.

Le tableau des surfaces parcellaires est annexé au présent document.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

#### Article 1 - Occupations ou utilisations du sol admises :

Il est créé des lots et des îlots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abri jardin, piscine, clôtures, etc.) ainsi que des équipements publics.

Les îlots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 doivent recevoir plusieurs logements ; l'îlot 7 est destiné à recevoir les 20 % de logements sociaux obligatoires dans le cadre de ce permis d'aménager.

Les lots 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, ne peuvent recevoir qu'un seul logement ; les lots 4 et 8 peuvent recevoir deux logements et le regroupement de deux parcelles est autorisé en créant le nombre de logements maximum autorisé par lot.

L'exercice des professions libérales et l'occupation à usage de bureaux seront autorisés.

#### Article 2 - Occupations ou utilisations du sol interdites :

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles citées à l'article 1 ci-dessus.

### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL


#### Article 3 - Accès et voirie :

L'ensemble de la voirie à créer est porté aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif (PA4). Elle aura l'emprise fixée sur ces documents.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies privées ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel des services publics.

Les voies en impasse, s'il y a lieu, doivent être dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre de faire demi-tour.

ESQ	APS	APD	PA	DOE	DOE	DATE : 11/03/11	DOSSIER N° B/03/11	DESSIN : DN
<b>PA10</b>		LOTISSEMENT LE HAMEAU DES CIVETTES LITTORAL AMENAGEUR FONCIER Rue des Loutres ROYAN 17200 <b>REGLEMENT DE LOTISSEMENT</b>						
								

L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation ou la sécurité des personnes utilisant la voie.

#### Article 4 - Desserte par les réseaux :

##### 1) Eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### 2) Assainissement

- Le rejet au réseau public d'assainissement des liquides résiduaires industriels est soumis à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, agréées par les services compétents et conforme à la législation en vigueur.
- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.
- Le rejet des eaux usées au réseau d'eau pluvial est interdit.

##### 3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures et autres surfaces imperméabilisées des terrains pourront être rejetées dans le réseau enterré de collecte

##### 4) Autres réseaux

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

#### Article 5 - Caractéristiques des terrains

La superficie de chaque lot est définie dans l'état parcellaire annexé au dossier.  
Le nombre de lots est fixé à 11 et le nombre d'îlots est fixé à 7.

#### Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure de toutes les voies existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- \* soit en respectant un retrait compris entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement,
- \* soit avec le même recul que la construction attenante sans être supérieur à 5 m

Les lots 5, 9 et les îlots 2, 3, 4, 5, 6, 7 ont des implantations à l'alignement imposées (voir plan de composition PA4)

Les murs de clôture sur la voie publique doivent être implantés à l'alignement et répondre aux caractéristiques prescrites à l'article 11.

#### Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées, soit en limite séparative, soit avec un retrait.

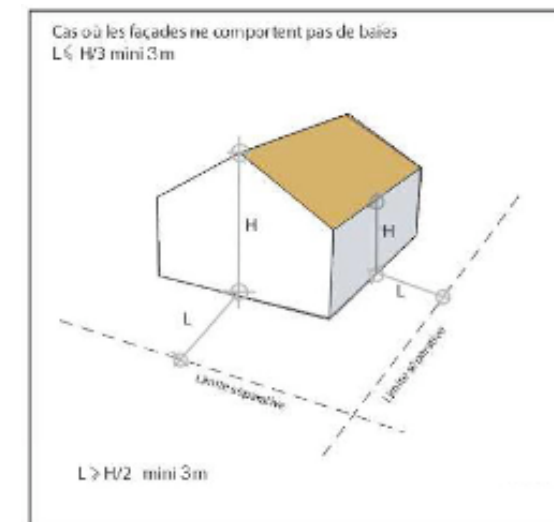
L'implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions qui s'adossent à une construction voisine existante et à condition que leur hauteur et leur volume soient au maximum celles de la construction voisine.
- Lorsque les parcelles ont une largeur inférieure à 12 m. Dans ce cas, la hauteur de l'immeuble est limitée à 6 m.

Les lots 7 et 10 ont une implantation imposée en limites séparatives (voir plan de composition PA4).

En cas de retrait :

- Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise perpendiculairement aux façades des constructions, entre tout point pris au droit des bâtiments et le point correspondant de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points.
- Par contre, s'agissant d'une façade qui ne comporterait pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne peut être inférieure au tiers de la différence d'altitude entre ces 2 points.
- Dans tous ces cas, cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m.



Les piscines enterrées de plus de 0,90 m seront implantées à une distance au moins égale à 1,5m de chacune des limites.

#### Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 4 m.

Les passages couverts, les pergolas, constituent des éléments de liaisons architecturales créant des contiguïtés.

ESQ	APS	APD	PA	DCE	DOE	DATE : 11/03/11	DOSSIER N° B/03/11	DESSIN : DN
<b>PA10</b>		LOTISSEMENT LE HAMEAU DES CIVETTES LITTORAL AMENAGEUR FONCIER Rue des Loutres ROYAN 17200 <b>REGLEMENT DE LOTISSEMENT</b>						
ATELIER ARCHIPEL								

## Article 9 - Emprise au sol

Le calcul de l'emprise au sol des constructions n'intègre par les piscines, ni tout élément de porte à faux tels que débord de toiture, balcon, modénature.

L'emprise au sol autorisée est fixée dans le tableau de répartition en annexe.

## Article 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions hors tout est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 étages sur rez-de-chaussée sans jamais dépasser 10 m hors tout.

Les hauteurs de constructions maximum sont fixées dans le tableau de répartition en annexe.

## Article 11 – Aspect extérieur

Tous les projets devront être soumis au visa de l'architecte conseil de la mairie avant le dépôt du permis de construire. Ce visa sera joint à la demande d'autorisation.

### Disposition générales

- Une simulation graphique en plan et volume a été réalisée PA9<sub>1</sub>, PA9<sub>2</sub>, PA9<sub>3</sub>. Elle est donnée à titre indicatif. Les grands principes qui régissent cette simulation doivent être respectés.
- L'implantation des bâtiments sur les parcelles devra être étudiée très soigneusement pour pouvoir bénéficier d'un ensoleillement maximum et limiter les «masques» sur les habitations voisines.  
Le parcellaire étant majoritairement orienté Nord Sud, l'implantation des habitations au Nord est préconisée.
- Des implantations de bâtiment en limite sur rue sont imposées (voir article 6) pour accentuer l'ambiance hameau.
- Les opérations d'habitat groupés dans les îlots doivent accentuer l'aspect hameau de l'ensemble :  
l'implantation sur rue et le traitement des espaces libres sur rue seront particulièrement soignés (stationnement des véhicules, entrée piétonne, végétalisation). Ces espaces peuvent constituer des espaces ouverts semi privatifs qui participeront à la qualité des ambiances de la rue.  
La densité des constructions sur les îlots doit s'accompagner d'une qualité du traitement des espaces libres. Passages piétons, venelles, placettes, patio préservant l'intimité, pergolas, plantations.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de

l'agglomération et l'harmonie du paysage littoral et urbain.

L'architecture contemporaine sera privilégiée et fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace par rapport à l'environnement ou par l'utilisation de technologie propres aux énergies nouvelles.

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les capteurs solaires en toiture : les panneaux solaires devront être inscrits dans le même plan que la toiture lorsqu'elle est en pente ou intégrés à l'acrotère ou à tout édicule en toiture terrasse.
- Sont interdits :
  - \* les imitations de matériaux étrangers à la région
  - \* l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc...
  - \* les couvertures en tuiles plates, plaques ondulées de toute nature et ardoises.
- Les abris de jardin devront être édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche. Dans le cas contraire, ils devront être préservés de la vue depuis la voie publique par des clôtures ou des haies.  
La couleur des abris de jardins devra, soit se fondre avec la végétalisation (vert foncé RAL 6002 par exemple), soit se rapprocher de la couleur de la construction la plus proche (mur ou habitation).

### Clôtures


#### Sur rue

- \* Pour les clôtures à l'intérieur du lotissement
  - mur plein, hauteur maximum 1,80 m enduit blanc
  - et / ou barrière girondine de même hauteur que les murs s'il y en a, hauteur maximum 1,80
  - et / ou grillage à mouton galvanisé maille carrée sur poteau acacia et tendeurs doublés de haies vives, hauteur maximum 1,80 m
- \* Pour les limites de lot donnant sur la limite du lotissement :
  - Les clôtures sur rue seront constituées de murets de 0,60 m éventuellement surmontés de grilles de bonne qualité et doublés de haies vives.
  - Les clôtures sur rue pourront également être constituées de murs pleins de 1,20 m de hauteur maximum. Les piliers devront être alignés au nu extérieur du mur.
  - Les clôtures en panneaux ajourés ou démontables, ainsi que celles réalisées en fils de fer barbelé, sont interdites
  - Entre deux limites séparatives, les clôtures seront identiques à la clôture sur rue sur un retour de 5 m ; au-delà, il n'est pas fixé de règles. Toutefois, les murs pleins auront une hauteur maximum de 1,80 m et il pourront être refusés, s'ils portent atteinte à l'environnement ou à la continuité paysagère entre parcelles.

### Article 12 - Stationnement

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

Sur les lots 1 à 11, il est exigé :

ESQ	APS	APD	PA	DCE	DOE	DATE : 11/03/11	DOSSIER N° B/03/11	DESSIN : DN
<b>PA10</b>			LOTISSEMENT LE HAMEAU DES CIVETTES LITTORAL AMENAGEUR FONCIER Rue des Loutres ROYAN 17200					
			<b>REGLEMENT DE LOTISSEMENT</b>					

- 1 place de stationnement pour tout logement inférieur à 3 pièces
- 2 places de stationnement pour tout logement supérieur ou égal à 3 pièces

Sur les îlots, il est exigé :

- \* 1 place de stationnement pour tout logement inférieur à 3 pièces habitables,
- \* 1,5 place de stationnement pour tout logement supérieur ou égal à 3 pièces habitables
- \* toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat (Article L. 111.4 du Code de l'Urbanisme).

- Pour les bureaux :

- \* 1 place pour 20 m2 de surface hors oeuvre nette affectée à cette activité

Les besoins en stationnement concernant les immeubles d'habitation seront répartis à raison de 50 % au moins dans l'emprise du bâti et le reste à l'extérieur suivant les prescriptions portées à l'article 13.

Il sera réalisé 1 place affectées aux handicapés pour 10 places de stationnement.

Les dimensions des places seront au minimum de 2,50 m x 5,00 m pour les parkings standards et 3,30 m x 5,00 m pour les parkings handicapés.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### Article 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées. Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.


L'implantation des bâtiments devra tenir compte des plantations intéressantes à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais. Les surfaces libres de toute construction devront être plantées avec des essences d'arbres naturellement adaptées au climat et à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par fraction de 100 m2 de terrain. La demande de permis de construire devra comporter un plan de situation des arbres existants ainsi qu'un plan des plantations à réaliser.

L'emprise totale des surfaces étanches, y compris celle du bâti, ne devra en aucun cas excéder 50 % de la surface du terrain.

### Article 14 – Coefficient d'occupation des sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicables est fixé pour chaque lot et îlots : voir tableau de répartition en annexe.

Un îlot (îlot 7) étant réservé aux logements sociaux, il n'y a pas de possibilité de dépassement de 20 % du cos pour les lots. les 20 % de dépassement du cos ont été calculés à l'échelle du lotissement et attribué au lot 7 (2000 m2 de Shon).

ESQ	APS	APD	PA	DCÉ	DOE	DATE : 11/03/11	DOSSIER N° B/03/11	DESSIN : DN
<b>PA10</b>		LOTISSEMENT LE HAMEAU DES CIVETTES LITTORAL AMENAGEUR FONCIER Rue des Loutres ROYAN 17200 <b>REGLEMENT DE LOTISSEMENT</b>						
								

	numéros	Surface (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol (m <sup>2</sup> )	SHON/ilot ou lot (m <sup>2</sup> )	Hauteur maximum	Alignement imposés		
<b>Ilots</b>	1	3854	1927	3000	R+2 partiellement			
	2	2150	1075	2100	R+2 partiellement	oui		
	3	486	240	500	R+2	oui		
	4	730	365	500	R+1	oui		
	5	1088	540	1100	R+2	oui		
	6	1117	550	1191	R+2	oui		
<b>Parcelle réservée aux logements sociaux du lotissement</b>	7	1552	770	2000	R+2	oui		
<b>Sous total</b>		10977	5467	10391				
							Nombre logements autorisés	
<b>Lots</b>	1	182	90	120	R+2		1	
	2	232	110	120	R+2		1	
	3	193	95	120	R+2		1	
	4	528	264	200	R+2		2	
	5	192	96	120	R+2	oui	1	
	6	267	133	130	R+2		1	
	7	256	128	130	R+2		1	
	8	390	195	200	R+2		2	
	9	211	105	120	R+2	oui	1	
	10	211	105	130	R+2		1	
	11	311	155	140	R+2		1	
<b>Sous total</b>		2973	1476	1530				
<b>TOTAL REALISÉ</b>		13950	6943	11921				
			dont	2000	logements sociaux			
<b>TOTAL FONCIER</b>		19869	<b>EMPRISE autorisée</b>	<b>SHON autorisée</b>				
			40 %	50%				
			7947,6	9934,5				
				20% dépassement				
				1986,90				
			<b>TOTAL</b>	11921,40				

ESQ	APS	APD	PA	DCE	DOE	DATE : 11/03/11	DOSSIER N° B/03/11	DESSIN : DN
<b>PA10</b>			LOTISSEMENT LE HAMEAU DES CIVETTES LITTORAL AMENAGEUR FONCIER Rue des Loutres ROYAN 17200 <b>TABLEAU DE REPARTITION</b>					
			