

**LITTORAL
AMENAGEUR
FONCIER**

75, Bd de Cognehors -
BP90342 - 17001 La Rochelle cedex1
T: 05.46.50.98.98 - F: 05 46 50 14 10

Maître d'Ouvrage :

**LOTISSEMENT
"LA FRENEE"
Tranche 1
A SALLES SUR MER**

PROJET DE REGLEMENT

éch.

SOPHIE BLANCHET

architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u.
41 av. M. Crépeau 17000 LA ROCHELLE
T: 05 46 34 60 71 F:05 46 34 10 99
architecteurbanistesblanchet@wanadoo.fr

SCP J.F VATRE

géomètre - expert foncier
22 av.Eugène Thomas - Cap Ouest
BP 129 - 17000 LA ROCHELLE
T: 05.46.27.14.97 F:05.46.27.15.46
vatre.geometre@nerim.net

Maîtrise d'oeuvre :

ZEPHYR

architecte paysagiste d.p.l.g.
Péniche Nautilus Quai de Versailles
44000 NANTES
T: 02.40.47.04.46 F:02.40.48.21.43
zephyr-paysages@orange.fr

JUIN 2011

permis d'aménager

PA10

Littoral Aménageur Foncier

CRÉATION D'UN LOTISSEMENT DE VINGT-QUATRE PARCELLES ET UN ÎLOT À SALLES SUR MER

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 SALLES SUR MER, à savoir le P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme).

Le terrain est situé en zone AUH 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 d'un 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 SALLES-SUR-MER, 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 AI n°66 (partiellement), 139 et 141.

La superficie totale du lotissement est de 16 999 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)	3 144,00 m ² → soit	18.5%
- Espaces verts	2 231,00 m ² → soit	13,1%
- Espaces privatifs	11 624,00 m ² → soit	68.4%
Surface totale du lotissement	16 999,00 m² → soit	100,00%

Les espaces privatifs sont composés de vingt-quatre parcelles numérotées 1 à 24 et d'un îlot nommé A.

Les parcelles sont destinées à la construction d'un seul logement mais le regroupement de deux parcelles est autorisé pour créer deux logements maximum.

L' îlot est destiné à la construction de logements groupés de type locatifs aidés.

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 un îlot destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abri jardin, piscine, clôtures, etc.) ainsi que des équipements publics.

L' îlot A doit recevoir 8 logements sociaux minimum.

Les lots 1 à 24 ne peuvent recevoir qu'un seul logement mais le regroupement de deux parcelles est autorisé pour créer deux logements maximum.

Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne constituent pas des installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

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 :

- les accès

La desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément au plan des implantations PA9-1.

Pour les constructions individuelles, un seul accès véhicules d'une largeur maximale sur rue de 5 m est autorisé par parcelle, son implantation est fixée sur le plan PA9-1.

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

- les voiries

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Article 4 – Desserte par les réseaux :

1 – Eau :

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2 – Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3 – Eaux pluviales :

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres / seconde / hectare peuvent alors être imposés.

- 3.2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes (voiries internes, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales

peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres / seconde / hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Il sera demandé aux constructeurs des parcelles 1 à 24, de présenter un système de valorisation des eaux pluviales sur la parcelle.

4 – Autres réseaux :

- 4.1. Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera réalisé en souterrain.

Article 5 – Caractéristiques des terrains :

Les parcelles :

La superficie de chaque lot et îlot est définie dans l'état parcellaire annexé au dossier et indiquée dans le plan de composition (PA4).

Le nombre de lots est fixé à vingt-quatre et un îlot.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques pour 2/3 minimum de la façade, ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques conformément au plan d'implantation (PA9-1) .

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Principe

- 7.1. Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et /ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Ce retrait doit être d'au moins 4 mètres. Il peut être réduit à 3 mètres si la (les) partie(s) de bâtiments concernée(s) est (sont) aveugle (s).

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiments, et les limites séparatives

- 7.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et /ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Dispositions particulières

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 6 du règlement.

Article 8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 3 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

Exception

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par aux autres sur une même propriété pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 9 – Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie d'une unité foncière

Exception

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 8m.

Cette hauteur maximale est mesurée de manière différente pour les constructions, ou parties de construction, établies dans, ou au-delà, d'une bande de 20 mètres de profondeur. Cette bande est mesurée perpendiculairement à partir de :

- de l'alignement des voies et emprises publiques.
- des limites séparatives qui doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques telles que définies à l'article 7 de ce règlement.

Exception

Il n'est pas fixé de règle de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

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

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes, d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain naturel de la Commune. Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans le cas où l'intégration dans son environnement est assurée.

1. **Volumes** :

Les volumes seront simples et harmonieux.

2. **Toitures** :

Les toitures des constructions principales seront soit :

- en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de tons mêlés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 32. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.
- en matériaux contemporains, zinc, bacs acier, etc...
- en toiture terrasse, etc

Les équipements en toiture, liés à l'énergie solaire, devront être intégrés à la couverture ou masqués pour en limiter l'impact visuel.

3. **Façades** :

Les façades sur rue ne pourront être aveugles.

Pour les constructions d'architecture traditionnelle, les enduits et revêtements de façade devront être de couleur blanc ou blanc cassé.

Pour les constructions d'architecture contemporaine, des coloris de façades différents pourront être autorisés.

Les équipements liés à la production d'énergie solaire en façade devront être étudiés pour y être intégrés.

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre, etc. pourra être admise.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton, etc.).

La pierre de pays apparente avec joints clairs ou de même ton, arasés au nu de la pierre, peut être employée.

4. **Ouvertures et menuiseries** :

Pour les constructions d'architecture traditionnelle, les baies seront de proportions verticales. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées. D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, à condition de respecter le dessin traditionnel des menuiseries.

Les coffres de volets roulants apparents ne sont pas autorisés.

Si l'utilisation de volets battants est retenue, ils seront obligatoirement en bois.

Les portes d'entrée et de garage seront en métal ou en bois.

5. Clôtures sur les voies et emprises publiques et marges de recul :

Les clôtures seront conformes au plan de clôture (annexe 2) et notamment :

- *pour les murettes :*

Les murettes enduites d'une épaisseur de 0,20 m minimum et d'une hauteur de 0.80 m surmontée d'éléments à claire voie en bois ou serrurerie majoritairement ajouré ; l'ensemble ayant une hauteur maximum de 1.80 m.

Les murettes surmontées d'éléments en PVC ne sont pas autorisées (de même que les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé, etc...)

Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti : les enduits sur murs de clôture auront un aspect lisse (taloché lissé ou gratté fin) de ton blanc ou blanc cassé et en harmonie avec les couleurs du bâtiment présent sur la parcelle, des bâtiments avoisinants et des clôtures mitoyennes.

- *pour les clôtures grillagées :*

Les clôtures grillagées seront constituées d'un grillage rigide de couleur vert foncé sur un soubassement maçonné et enduit de 20cm de hauteur maximum, l'ensemble de la clôture ne dépassant pas une hauteur de 1.80m.

Cette clôture sera doublée d'une haie, implantée en limite des espaces verts.

Le grillage sera implanté en retrait de 0.80m de la limite de parcelle dans le cas où la haie est plantée par l'aménageur sur le domaine privé.

- *pour les lots 21, 22, 23 et 24 :*

Les clôtures pour les lots 21, 22, 23 et 24 sont interdites à l'alignement du domaine public. Elles pourront être à l'alignement des façades en recul obligatoire.

6. Clôtures sur les limites séparatives :

En limites séparatives les clôtures seront constituées d'un grillage rigide de couleur vert foncé sur une hauteur maximale de 1.80 m et doublée d'une haie.

Un mur écran de 1.80m de haut maximum en prolongement du mur mitoyen entre deux parcelles pourra être construit sur 3.00m de long maximum en façade arrière.

7. Éléments divers :

Le niveau du rez-de-chaussée devra être adapté aux points de niveaux indiqués sur le plan de voirie.

Les terrassements devront être limités et l'implantation de la construction ainsi que ses aménagements extérieurs devront suivre au plus près le terrain naturel.

L'utilisation de techniques tels que panneaux solaires, devra faire l'objet de mesures d'intégration. La mise en place de climatiseurs n'est pas admise côté rue.

Les coffrets de branchement encastrés devront être habillés en harmonie avec la façade (enduit, etc.).

Article 12 – Stationnement des véhicules :

12-1 Le stationnement individuel ou groupé des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré sur la parcelle, sur l'ilôt ou sur une unité foncière privée dans l'environnement immédiat du projet.

Pour l'ilôt A, le stationnement devra être regroupé conformément au Plan de Composition.

12-2 Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

12-3 Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé 0.5 place supplémentaire par logement sur les parties communes.

12-4 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions prévues par le code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Les accès véhicules sur les parcelles sont matérialisés sur le plan d'implantation (PA9-1).

Article 13 – Espaces libres et plantations :

1. Obligation de planter :

1.1. Les arbres existants devront être conservés sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu devra être remplacé. Les arbres et les haies plantés par l'aménageur, indiqués au plan de composition (PA4), seront strictement conservés et entretenus.

1.2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules – doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres.

1.3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au-moins un arbre de haute tige de préférence d'essence locale pour 80m² de superficie affectée à cet usage.

Dans le cas de constructions en retrait de l'alignement (lots n°21, 22, 23 et 24), les surfaces libres en bordure de voies ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être impérativement traités en espaces verts.

2. Constitution des haies de clôture :

Les haies mono spécifiques (constituées par une seule espèce) sont interdites.

Les haies de conifères (Thuya, Chamaecyparis, Taxus, Epicea,...) sont interdites.

Les haies seront composées d'au moins 3 essences différentes, avec au moins 1 essence persistante. L'acquéreur pourra éventuellement utiliser des arbustes à feuillage panaché, grisé ou rougeâtre mais ces essences ne devront pas dépasser 1/3 de la longueur des haies et elles devront être disposées en mélange avec des arbustes au feuillage vert.

Les haies de clôture devront être régulièrement entretenues.

Les haies pré-existantes sur la parcelle devront être entretenues à la charge du propriétaire. Hors emprise d'implantation des constructions, toute haie supprimée ou en mauvais état devra être replantée par celui-ci.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ANNEXE 1 : ÉTAT PARCELLAIRE

SURFACE DES PARCELLES	
Lot 1	307,00 m ²
Lot 2	307,00 m ²
Lot 3	307,00 m ²
Lot 4	416,00 m ²
Lot 5	356,00 m ²
Lot 6	382,00 m ²
Lot 7	367,00 m ²
Lot 8	455,00 m ²
Lot 9	464,00 m ²
Lot 10	320,00 m ²
Lot 11	411,00 m ²
Lot 12	326,00 m ²
Lot 13	422,00 m ²
Lot 14	341,00 m ²
Lot 15	506,00 m ²
Lot 16	305,00 m ²
Lot 17	367,00 m ²
Lot 18	347,00 m ²
Lot 19	282,00 m ²
Lot 20	321,00 m ²
Lot 21	417,00 m ²
Lot 22	532,00 m ²
Lot 23	369,00 m ²
Lot 24	404,00 m ²
TOTAL	9 031,00 m²

SURFACE DES ILOTS	
ILOT A	2 593,00m ²
TOTAL	2 593,00 m²