

Dossier : 190850

Commune de LA CRECHE

Maître d'ouvrage :

**SAS IMMOBILÈRE SUD ATLANTIQUE**

Lotissement

## "LES JARDINS DES CHAMPS DE GRELET 2"

# PA 10 REGLEMENT

Décembre 2019

CONCEPTEUR  
MAÎTRE D'OEUVRE  
GEOMETRES - EXPERTS

**Ph. PACAUD** Ingénieur ESGT

**SIT&A CONSEIL**

140 Avenue de Paris  
79 000 NIORT  
Tél : 05 49 33 09 49  
email : niort@siteaconseil.fr



## Commune de LA CRECHE (79) Lotissement "Les Jardins des Champs de Grelet 2"

### PA10 - REGLEMENT

#### PREAMBULE

Le présent règlement est opposable non seulement aux acquéreurs mais aussi à leurs héritiers et ayant-droits ainsi qu'à leurs cessionnaires, à quelque titre que ce soit.

Il devra être reproduit dans tous les actes translatifs.

Division de terrain : le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition (PA4).

#### ARTICLE 1 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le lotissement n'est pas concerné par des mares et zones humides identifiées au plan graphique du règlement du PLUI.

Le lotissement n'est pas concerné par des espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, qui figurent au plan graphique du règlement du PLUI.

Le lotissement n'est pas concerné par des espaces boisés identifiés sur le plan graphique du règlement du PLUI.

Le lotissement n'est pas concerné par des haies identifiées sur le plan graphique du règlement du PLUI.

#### ARTICLE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET AU PATRIMOINE

Le lotissement n'est pas concerné par des arbres et alignements d'arbres remarquables identifiés sur le plan graphique du règlement du PLUI.

Le lotissement n'est pas concerné par des jardins identifiés sur le plan graphique du règlement du PLUI.

Le lotissement n'est pas concerné par des éléments bâtis repérés sur le document graphique du règlement du PLUI.

#### ARTICLE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRANSITION ENERGETIQUE

##### 3.1 Autorisation

Dans le cas de bâtiments ou parties de bâtiment à usages de bureau et d'habitation, les constructions doivent au moins respecter la réglementation thermique en vigueur. Les constructeurs peuvent, s'ils le souhaitent, aller au-delà des exigences réglementaires en vigueur en produisant des bâtiments à énergie positive.

Dans le cas de construction neuve aboutissant à la création d'un nouveau logement ou d'un nouveau local d'activité, le recours à un dispositif d'énergie renouvelable sera recherché.

Sont admis l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux (par exemple, bois) ou procédés de construction permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (par exemple : toiture végétalisée) ou la production d'énergie renouvelable (par

exemple : panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques) à condition de respecter les prescriptions et recommandations indiquées au paragraphe 3.2.

### 3.2 Prescriptions et recommandations relatives à l'insertion architecturale et paysagère

#### Pour les bâtiments d'habitation.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elles soient solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière. Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrés au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran permettant de masquer le dispositif ou un élément permettant d'intégrer l'équipement est exigé pour les équipements (par exemple : climatiseurs et pompes à chaleur). Cet équipement devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement. Il pourra être autorisé sous réserve de ne pas créer de nuisances, notamment en termes de bruit.

Rappel : l'installation de ces éléments est soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

---

## ARTICLE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'EAU

---

### 4.1 Eau potable

Toute construction à caractère d'habitat ayant un besoin en eau potable, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

L'alimentation par une source alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie) est autorisée dans des secteurs isolés non raccordables au réseau d'alimentation en eau potable.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

### 4.2 Eaux pluviales

L'Acquéreur assurera dans son lot la collecte des eaux pluviales **pour un événement de fréquence trentennale** en provenance des surfaces imperméabilisées par un système d'absorption construit en fonction de la nature du sous-sol. INTERDICTION D'Y ENVOYER LES EAUX USEES.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

**Principe :** Chaque acquéreur de lot devra installer sur sa parcelle un dispositif type tranchée drainante qui retiendra les eaux de pluie sur son terrain. Cette tranchée drainante de section 70 x 70 cm sera constituée d'une enveloppe en feutre géotextile à l'intérieur de laquelle sera mis en place un drain d'épandage PVC à fente de 80

mm de diamètre, enrobé de matériaux dioritiques 20/40. Cette constitution drainante pourra être réalisée sous une couverture de terre végétale de 30cm. Elle aura une longueur qui sera fonction de la surface imperméabilisée sur la parcelle.

La surface imperméabilisée à prendre en compte est le cumul des surfaces de toitures (sauf toitures végétalisées), terrasses, accès garages, aires de manœuvre ou de stationnement et des allées.

Surface imperméabilisée Sur la parcelle	100 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Longueur tranchée drainante Section 70 x 70 cm	20 ml	40 ml	60ml

Si les drains sont posés en parallèle, il est obligatoire de respecter une inter-distance de 1m entre chaque drain.

La mise en place de réservoirs afin de stocker les eaux pluviales pour arroser les espaces verts ou le jardin est vivement conseillée.

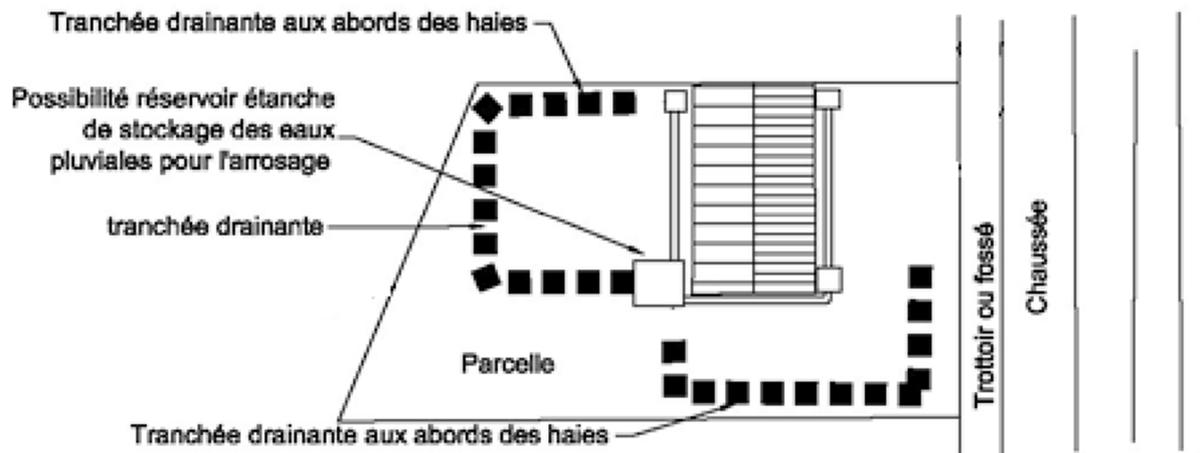
Dans l'hypothèse où le propriétaire souhaiterait réaliser une extension de bâtiment ou simplement d'une surface imperméabilisée, il devra s'assurer que le dimensionnement des ouvrages de rétention réalisés est suffisant pour gérer ces nouveaux aménagements. Si ces ouvrages sont insuffisants, il devra en mettre en place des nouveaux.

**Remarque :** compte tenu de la nature perméable des sols, la surverse sur le domaine public est interdite. Le réseau mis en place sur le domaine public n'est pas un collecteur pluvial TRADITIONNEL. Il n'est pas destiné à recevoir un écoulement rapide en provenance des parcelles mais seulement le trop-plein du drainage périphérique de chaque maison lorsque celui-ci, après une forte pluie ou en période très pluvieuse se sera mis en charge.

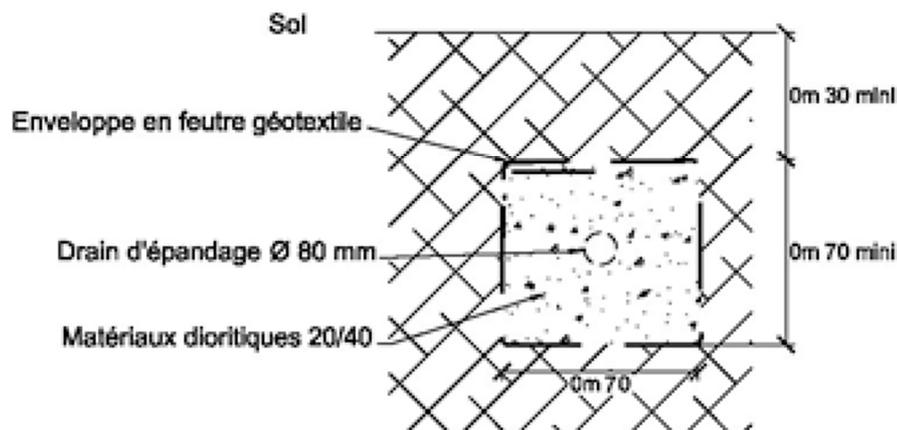
La section des tranchées drainantes du domaine public a été dimensionnée pour vider lentement le fond des fossés et bassins de rétention afin d'éviter que l'eau n'y stagne trop longtemps. Elles ne sont pas destinées à recevoir un écoulement rapide en provenance des parcelles mais seulement le trop-plein du drainage périphérique de chaque maison lorsque celui-ci, après une forte pluie ou en période très pluvieuse se sera mis en charge.

Il est interdit de modifier le profil des bassins mis en place sur le domaine public.

### Vue de dessus



### Vue en coupe de la tranchée drainante



L'acquéreur d'un lot situé en contrebas par rapport à la voirie devra prendre toutes dispositions à l'intérieur de son lot pour que les eaux pluviales de ruissellement ne pénètrent pas dans sa construction (construire ses clôtures et le seuil des portails et portillons avec une légère surélévation).

Chaque acquéreur devra veiller à construire le seuil de son portail d'entrée 5cm au-dessus du niveau fini du trottoir.

Les altitudes du plancher de chaque construction, du terrain naturel, et de la voirie située face à la parcelle devront figurer sur le plan de masse du dossier de demande de permis de construire.

L'implantation des dispositifs d'absorption à l'intérieur de chaque lot devra être étudiée de telle sorte que les eaux de ruissellement ne viennent pas inonder l'habitation et ne débordent pas sur les terrains riverains. Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (Code civil - art 640 et 641)

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégées contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

**Fossés et tranchées drainantes :**

Il est interdit de remblayer ou obstruer les tranchées drainantes et fossés existants, à conserver ou créés par le lotisseur. Les propriétaires des lots attenants à ces ouvrages ne sont pas autorisés à y évacuer le **trop-plein** de leurs eaux pluviales de ruissellement.

**4.3 Eaux usées**

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

**4.4 Inondations**

Le lotissement ne se trouve ni en zone PPRI ni en zone inondable.

---

**ARTICLE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

**5.1 Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins. Cet accès ne devra pas porter atteinte à la sécurité routière ; à défaut, l'autorisation de construire pourra être refusée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès des véhicules depuis la voie publique sur chaque parcelle est prévu dans les emprises figurant sur le plan de composition (PA4).

- Lots 1 à 18, 23 et 24 : La position de ces accès est obligatoire.
- Lots 19 à 22, 25 et 26 : la position de l'accès pourra être adaptée en fonction de la position des constructions réalisées dans la mesure où elle respecte les points énoncés ci-après.
  - La position de l'accès à chaque lot devra être précisée sur chaque demande de permis de construire.
  - Les accès sur les branchements sont interdits.
  - Les accès au droit des candélabres sont interdits.

En cas de modification de l'emplacement des accès après la réalisation des travaux de viabilisation du lotissement, les frais de déplacement des ouvrages remis en cause par le projet de construction seront pris en charge par l'acquéreur.

**5.2 Réseaux**

Les coffrets des divers réseaux devront être intégrés à la clôture.

Tout raccordement au réseau nécessitant le passage sur une propriété privé devra faire l'objet d'une servitude de passage.

Les branchements seront réalisés en souterrain.

---

**ARTICLE 6 - CONDITIONS D'URBANISATION ET DESTINATIONS**

---

**Seuls sont autorisés :**

- Les habitations et leurs annexes
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitation

## ARTICLE 7 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 7.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 7.1.1 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

#### 7.1.2 Hauteur

La hauteur maximum ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée.

#### 7.1.3 Implantations

##### Implantation en limite par rapport à la voie :

Il n'est pas fixé de règle.

##### Implantation en limite séparative

L'implantation des constructions au nu des façades sera :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait. Dans ce cas, la distance à la limite sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade (hauteur mesurée au terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des cheminées et autres éléments de superstructure). Cette distance ne pourra pas être inférieure à 1,90 mètre si une ouverture est créée sur la façade donnant sur la limite séparative (cf. croquis ayant valeur de prescription).

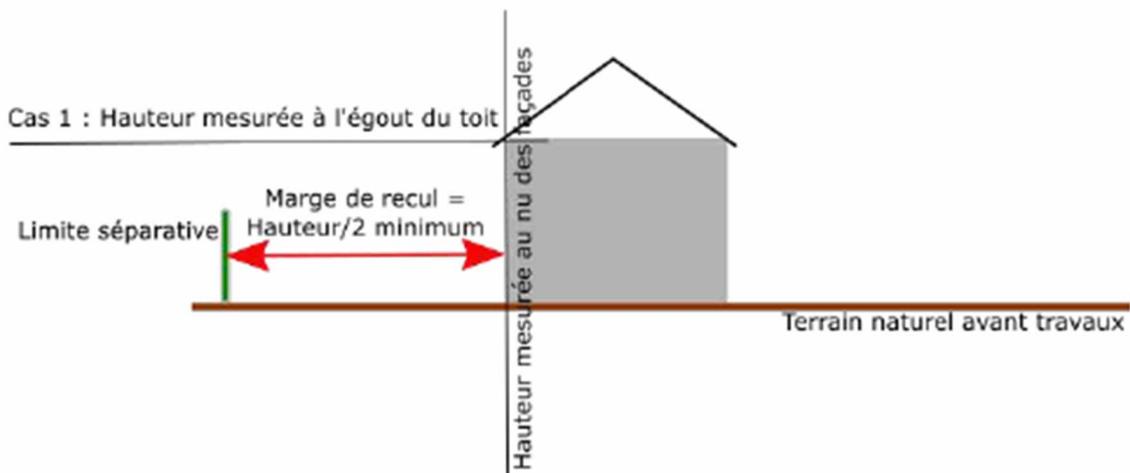


Figure 29 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit

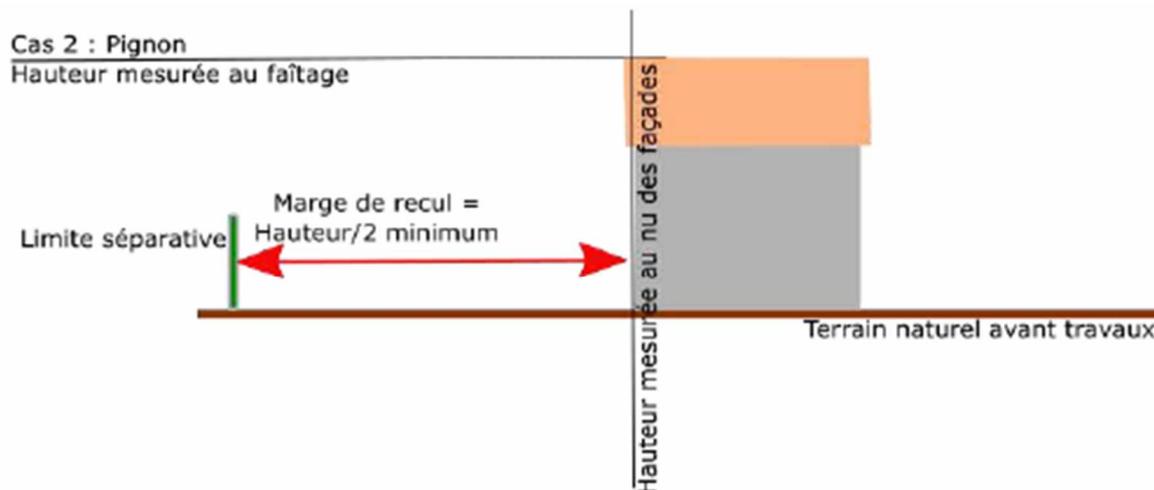


Figure 30 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon

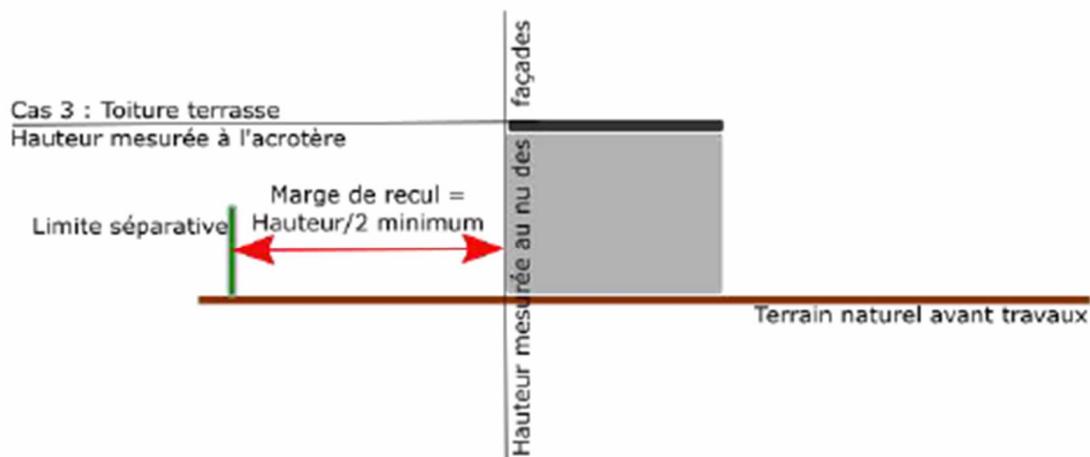


Figure 31 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les annexes.

## 7.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 7.2.1 Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :

- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

### **7.2.2 Architecture contemporaine et bioclimatique**

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'expression architecturale contemporaine se traduit notamment par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc...) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.....).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

### **7.2.3 Implantation dans la pente**

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de s'y intégrer et de réduire au maximum les modifications du terrain naturel.

La position de l'accès au terrain, de l'aire de stationnement et du garage devra tenir compte du relief pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.

Les murs de soutènement auront une hauteur limitée à 1,5 mètre. Une hauteur supérieure sera autorisée pour les murs habillés en moellons de pierre.

Sur terrain plat, les buttes artificielles sont interdites.

### **7.2.4 Constructions neuves**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique (Cf. 7.2.2).

Dans le cas d'une construction accueillant une activité de service. L'aspect devra s'intégrer dans son environnement bâti.

Sont interdits en façade, les matériaux d'aspect brillant et de couleur blanc pur.

### **Toitures**

Les toitures doivent être :

- Soit en tuile canal. Dans ce cas, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal courbes. Les couleurs de toiture sont de ton mélangé couleur terre-cuite naturelle.
- Soit en ardoise (ardoise naturelle).

Les toitures en tuiles seront à deux pans et leur pente sera comprise entre 28% et 40%.

La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Dans le cas d'une extension de construction, les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions accolées à une construction existante. La hauteur du faîtage de la couverture à une pente ne dépassera pas la hauteur de l'égout de la construction existante.

Les extensions des constructions existantes respecteront l'architecture existante (excepté pour des extensions contemporaines, cf.7.2.2).

### **Façades**

Les enduits auront une couleur dominante de la teinte des enduits locaux.

### Huisseries – menuiseries

Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice.

Les volets roulants disposeront de caissons non visibles depuis l'extérieur.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, axées sur les ouvertures présentes en façade lorsqu'elles existent sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

### Clôtures

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, ne peuvent être laissés apparents. Les murs en parpaing devront être enduits.

La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits.

### En limite d'un espace public ou d'un espace privé d'usage public :

Les clôtures seront composées :

- D'un mur plein dont la hauteur maximale n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis la rue.
- De clôtures végétales composées d'essences locales variées, éventuellement doublées d'un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis la rue.

Cas particulier : en limite avec l'espace vert situé au Sud, les clôtures seront obligatoirement végétales et éventuellement doublées d'un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis l'espace public. Les portillons sont interdits sur cette limite.

### En limite séparative :

Les clôtures seront composées :

- D'un mur plein dont la hauteur maximale n'excédera pas 1,60 mètre.
- De clôtures végétales composées d'essences locales variées, éventuellement doublées d'un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre.

Cas particulier : en limite avec le lotissement « Les Jardins des Champs de Grelet » à l'Ouest, les clôtures seront composées :

- D'un mur plein dont la hauteur maximale n'excédera pas 2,00 mètres.
- D'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur maximale de l'ensemble n'excédera pas 2,00 mètres.
- De clôtures végétales composées d'essences locales variées, éventuellement doublées d'un grillage dont la hauteur n'excédera pas 2,00 mètres.

### 7.2.5 Autres constructions

#### Les vérandas

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

#### Les locaux de surfaces inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les garages et les abris de jardin

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués, tels que briques creuses, agglomérés de ciment sont interdits.

L'aspect de tôle en façade est interdit.

La tôle est autorisée en toiture à condition :

- que la toiture ne soit pas visible de l'espace public
- qu'elle ait l'aspect des toitures environnantes.

Les constructions neuves de plus de 20 m<sup>2</sup> qui ne sont ni des abris de jardin, ni des garages doivent respecter le paragraphe 7.2.4.

### Autres

Les citernes à gaz ou à mazout ou toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

### 7.3 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies ouvertes à la circulation.

#### **Pour les constructions et opérations ayant vocation à recevoir des habitations :**

Il est exigé 2 places de stationnement par logement (elles peuvent être couvertes ou non).

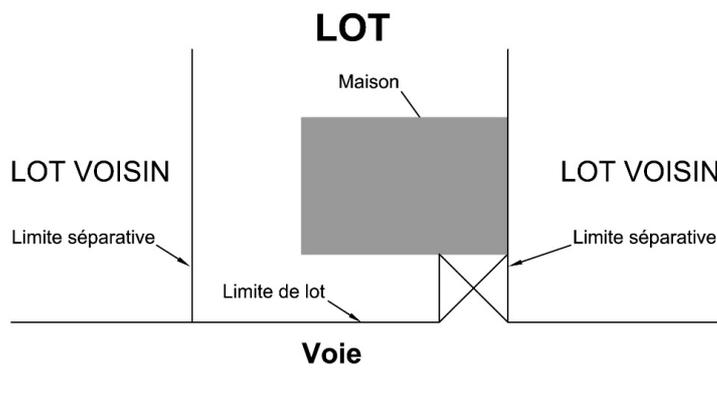
Sur chaque lot chaque acquéreur aura l'obligation de réaliser une aire privative de stationnement de dimensions 6mX5m minimum, selon les schémas de principe ci-joints.

- Son positionnement est fixe pour 1 à 18, 23 et 24
- Lots 19 à 22, 25 et 26 : son positionnement est libre sur la façade du lot dans la mesure où il n'est pas implanté au droit d'un candélabre ou de coffrets.

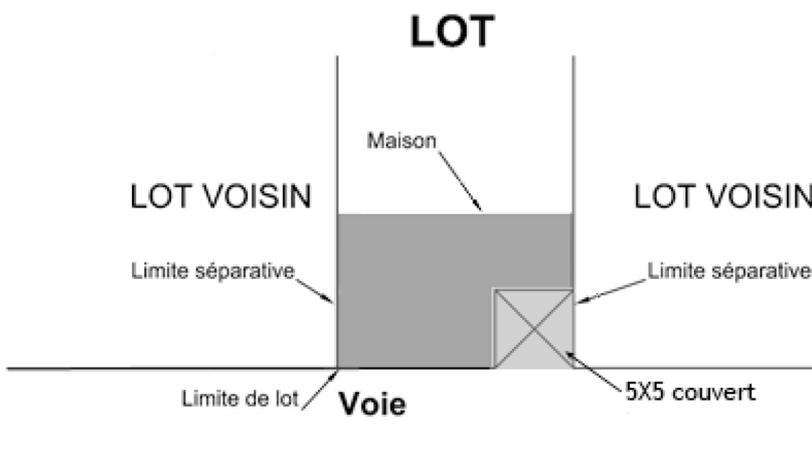
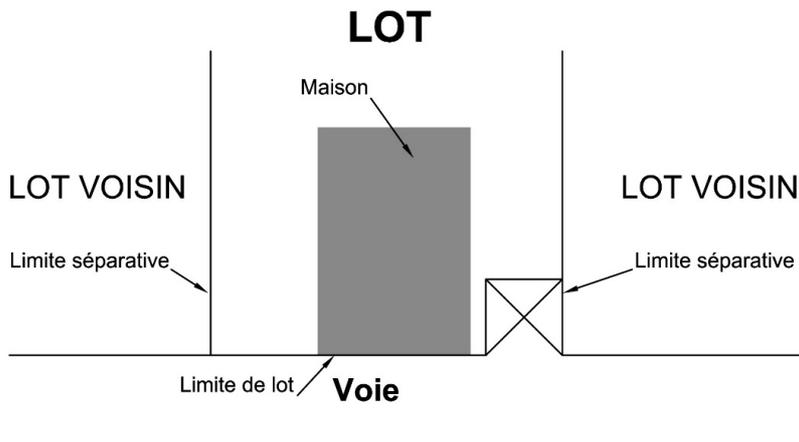
#### **SCHEMA DE PRINCIPE DES EMPLACEMENTS de dimension 6X5 :**

Ce principe sera adapté en fonction de chacun des projets, de la distance d'implantation par rapport à la Rue etc...

Solution maison accolée à l'espace de stationnement (côté rue) :



Solution maison à l'alignement sur rue :



Un espace aménagé pour le stationnement des vélos est exigé pour les constructions destinées à des activités.

---

## ARTICLE – SURFACE PLANCHER

---

Le lotisseur fixe la Surface de Plancher applicable à chaque lot suivant le tableau de répartition ci-après :

### SURFACE DE PLANCHER AFFECTEE A CHAQUE LOT

Lot n°	Contenance en m <sup>2</sup>	Surface de plancher maxi en m <sup>2</sup>
1	308	200
2	305	200
3	324	200
4	316	200
5	310	200
6	310	200
7	309	200
8	310	200
9	303	200
10	303	200
11	327	200
12	327	200
13	327	200
14	327	200
15	327	200
16	327	200
17	328	200
18	320	200
19	315	200
20	317	200
21	320	200
22	314	200
23	317	200
24	286	200
25	286	200
26	286	200
<b>TOTAL</b>	<b>8149</b>	<b>5200</b>

**Le lotisseur,**