

Dossier : 210265

Commune de ECHIRÉ

Maître d'ouvrage :

Immobilière Sud Atlantique

Lotissement

"LES SENTIERS DU BOIS ROUX"

PA 10 REGLEMENT

Janvier 2022

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 d'ECHIRE (79)
Lotissement "Les Sentiers du Bois Roux"

PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général dans l'assiette foncière du lotissement.

L'assiette foncière est constituée des parcelles cadastrées section K n°13p. et 17p. de la Commune d'ECHIRE, 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.

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 d'ECHIRE, à savoir, le Plan Local d'Urbanisme. 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 rapporté dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Le terrain d'assiette est situé en zone 1AUh du PLU.

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

B – Division du terrain :

Le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition annexé à l'autorisation de lotissement. Il comporte 14 lots, parcelles individuelles destinées à l'habitation et un îlot destiné à accueillir 3 à 4 logements sociaux.

Des lots contigus pourront faire l'objet d'une réunion (ablotissement).

La subdivision des lots est interdite.

ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations de toute nature sont interdites à l'exception :

- de celles autorisées sous conditions à l'article 2,
- des services publics ou d'intérêt collectif.
- des affouillements et exhaussements de sols, uniquement lorsqu'ils concernent les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations d'aménagement d'ensemble seront destinées en totalité à l'habitat ou à dominante d'habitat, et elles respecteront les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions à usage de bureaux et d'artisanat, à condition :

- qu'elles accompagnent une opération à dominante d'habitat à proportion de 2/3 de l'habitation ;
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune ;
- qu'elles n'entraînent aucune inconvénient ou nuisance susceptible de provoquer une gêne avérée pour le voisinage.

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation dominante de la zone.

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-57^e du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Un seul accès véhicule est autorisé par logement. En cas de création de plusieurs logements dans un lot, chaque logement doit posséder son accès.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Un seul accès véhicule sera autorisé par lot individuel.

Pour tous les lots sauf lots 1, 2, 9, 12 et 14, les accès sont prévus dans les emprises figurant sur le plan de composition. La position de ces accès est fixe et devra être respectée.

Pour les Lots 1, 2, 9, 12 et 14, la position des accès est libre mais doit respecter les conditions suivantes :

- Les accès sur les branchements sont interdits.
- La création d'accès véhicule en face de mâts d'éclairage prévus au projet est interdite. Des accès piétons pourront y être aménagés sous réserve qu'ils n'entravent pas la fonction de l'espace commun concerné.

Le niveau des seuils d'accès à chaque parcelle devra correspondre au niveau fini indiqué sur le coffret d'alimentation des énergies. Il devra être en conformité avec les cotes projet. La consultation du Bureau d'Etude pour détermination des altimétries des seuils est rendue obligatoire avant toute réalisation.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les acquéreurs seront tenus de supporter sur leur parcelle les équipements collectifs (coffrets électriques dits « grilles fausse-coupure », « étoilement », « repiquage », ..., coffrets d'éclairage, et tout autre coffret nécessaire à la distribution des différents réseaux) en plus de leurs équipements individuels.

Toute modification du positionnement des équipements collectifs et individuels (situés à proximité ou sur leur parcelle) sera à la charge des acquéreurs.

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement au réseau collectif de distribution.

Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

L'Acquéreur assurera dans son lot la collecte des eaux pluviales **pour un événement de fréquence trentennale minimum** 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.

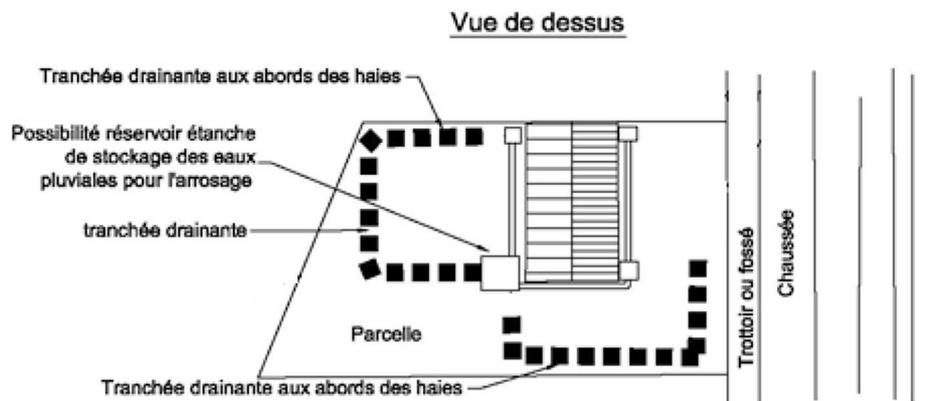
Le rejet d'un trop plein vers les espaces communs n'est pas autorisé.

Principe : Chaque acquéreur de lot devra installer sur sa parcelle un dispositif type tranchée drainante qui retiendra les eaux de pluie sur son terrain.

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 : La surverse sur le domaine public n'est pas autorisée.



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.

Desserte électrique et téléphonique

Les réseaux seront enterrés.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

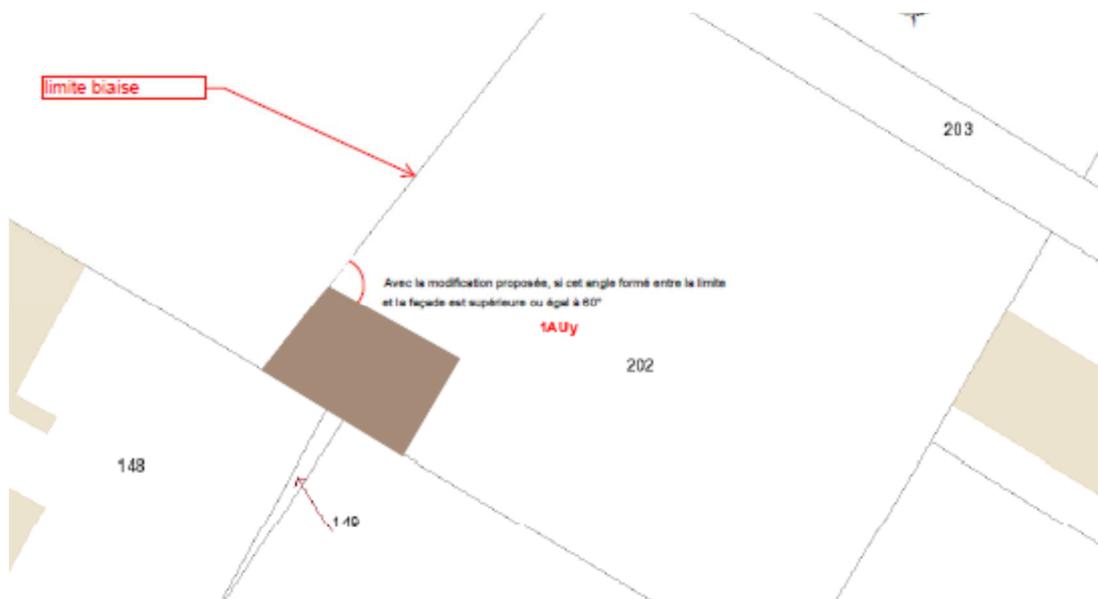
Nota : Les cotes périmétriques et les surfaces ne seront définitives qu'après bornage des lots.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales peuvent s'implanter :

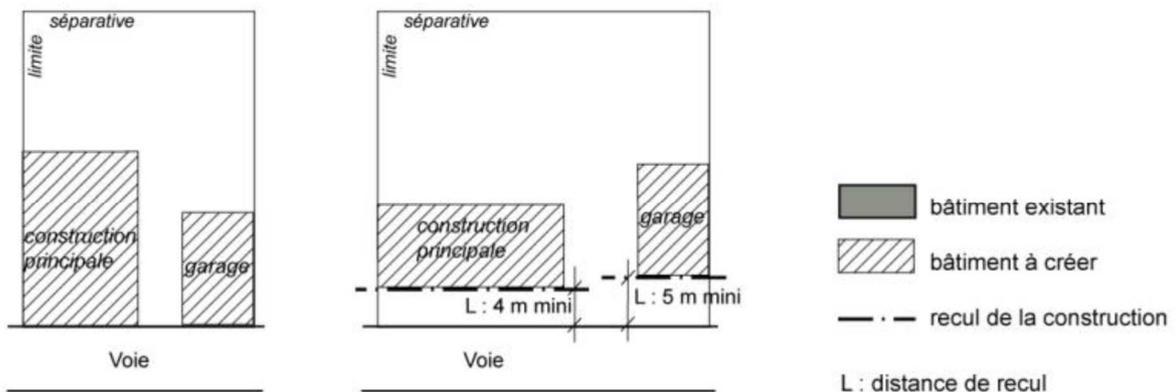
- soit à la limite séparant la propriété de la voie ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (emplacement réservé, plantation à préserver) ;
- soit avec un retrait de 4 mètres minimum.

L'implantation de toutes constructions sur limite parcellaire braise pourra être admise si l'angle formé entre ladite façade et ladite limite est supérieure ou égale à 60°.



Les constructions de garages liés à une habitation peuvent s'implanter:

- soit à la limite séparant la propriété de la voie ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (emplacement réservé, plantation à préserver).
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum.

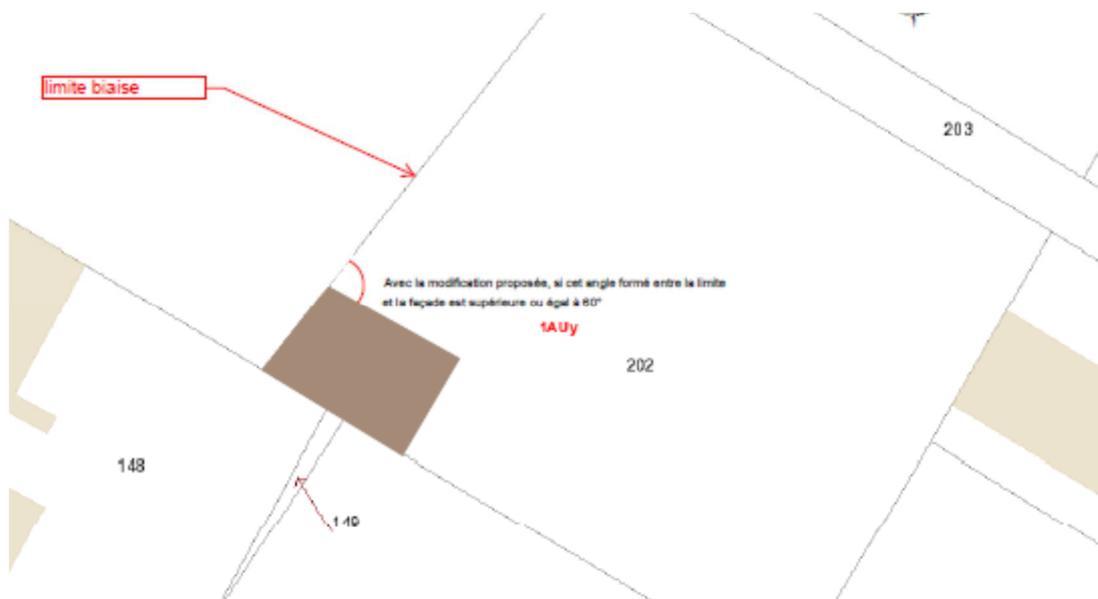


Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter librement, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de ces limites.

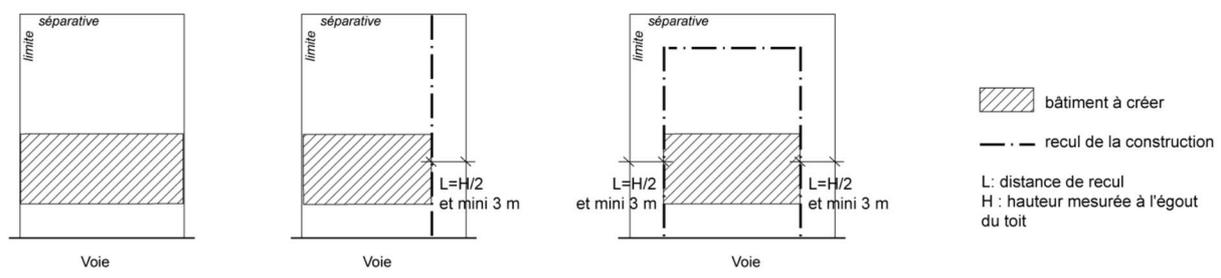
Une implantation sur limite parcellaire biaisée pourra être admise si l'angle formé entre ladite façade et ladite limite est supérieure ou égale à 60°.



En cas d'implantation en limite séparative, aucune implantation à cheval sur la limite n'est autorisée"

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la distance L doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les implantations sont libres pour les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres au faîtage.



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est indiquée dans le tableau récapitulatif article 14.

Nota : Cette répartition a été faite sur la base de l'emprise au sol autorisée par le PLU (45%) sur la totalité de la surface du lotissement.

ARTICLE 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit. La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

La règle de hauteur ne s'applique pas pour les réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

La réalisation de construction, 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.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict minimum les travaux de terrassement.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives de propriété.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour les toitures en pente des constructions principales et des annexes de plus de 20 m², les toitures sont à deux pentes minimum. Les toitures à 3 ou 4 pentes sont à éviter sauf justifications particulières. La pente moyenne prise entre le faîtage et la gouttière doit être comprise entre 30 et 40 %.

Les toitures plates seront autorisées.

Les toitures avec pentes sont réalisées avec des tuiles traditionnelles, les teintes mélangées sont vivement conseillées.

L'emploi de matériaux tels que bardeaux d'asphalte, tôle (sauf bac acier, Zinc) est proscrit pour les toitures, y compris sur les bâtiments annexes à l'habitation principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin inférieur ou égal à 10 m².

Pour les panneaux captant l'énergie solaire, une composition en harmonie avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les capteurs solaires seront implantés de préférence au faîtage ou en bas de pente, pour conserver à la toiture son unité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les linteaux doivent être droits ou présentant un cintre léger, d'une hauteur limitée à 10 centimètres maximum au-dessus de l'horizontale calculée au point de rencontre entre l'arc et le poteau ou le jambage de fenêtre (Fig. P).

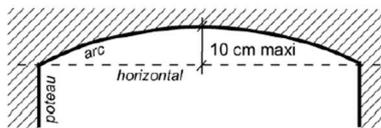


Fig. P
Hauteur des
linteaux cintrés

Autres constructions

Elles devront présenter des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Parements extérieurs

Les façades doivent être traitées en s'inspirant des teintes et des matériaux traditionnels (tons pierre, blanc interdit). L'utilisation du bois est favorisée. Une façade bichromie est conseillée (2 couleurs ou aspects d'enduit, emploi de 2 types de matériaux : enduit gratté et bardage bois). Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.

Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ne doivent pas rester apparents.

Clôtures : (cf plan de clôtures en annexe)

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (voir à la fin du règlement la liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche BI).

Les clôtures situées dans la zone Non Aedificandi située en zone N du PLU seront obligatoirement végétales. Des portillons d'une largeur de 90cm maxi pourront y être installés après déclaration préalable auprès de la mairie.

Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ne doivent pas rester apparents. Les murs de clôture devront être en harmonie avec la façade d'habitation.

Considérant que les murs et murets constituent un barrage aux écoulements pluviaux, les clôtures constituées de haies avec ou sans grillages seront privilégiées.

Les grillages de tons clairs sont interdits.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir de l'altimétrie de la voie, du trottoir ou de l'espace commun au droit du lot, ou à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives.

Altitude minimum de plancher de chaque construction :

Autour de chaque construction, le niveau du plancher inférieur devra se situer à 30cm minimum au-dessus du point le plus bas du terrain naturel, ceci afin d'éviter toute pénétration de l'eau pluviale dans lesdites constructions. Cela reste un principe qui sera adapté en fonction de chaque terrain et de chaque projet.

Chaque acquéreur devra prendre toute disposition pour déterminer le niveau de plancher qui permettra le raccordement en gravitaire de sa construction sur le branchement eaux usées en attente.

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT

Construction à usage d'habitation :

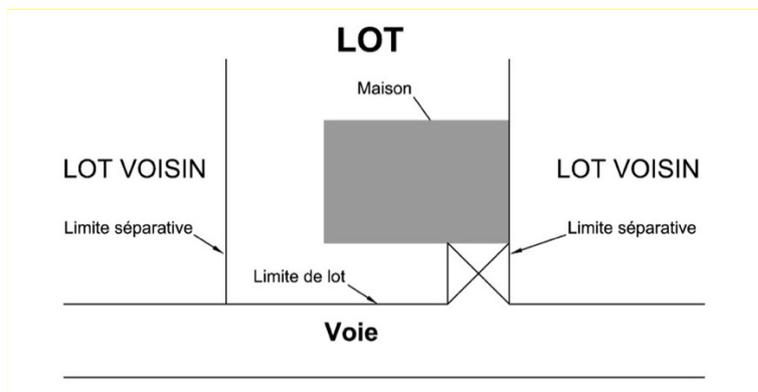
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. Un minimum de deux places par logement est demandé (le garage n'étant pas compris), hormis pour les logements sociaux pour lesquels le minimum est d'une place.

A cet effet, sur chaque lot, une aire privative de stationnement de dimensions 6mX5m minimum sera réalisée par l'acquéreur. Cet espace est destiné à assurer le stationnement de deux véhicules, selon les schémas de principe ci-joints.

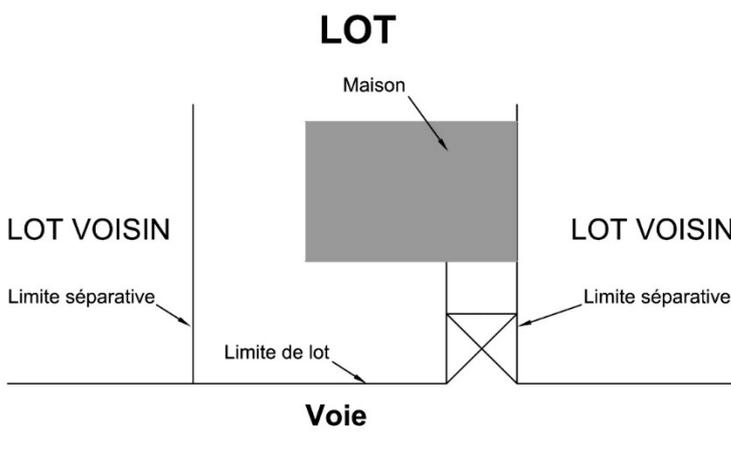
SCHEMA DE PRINCIPE DES EMPLACEMENTS de dimension 6X5 :

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

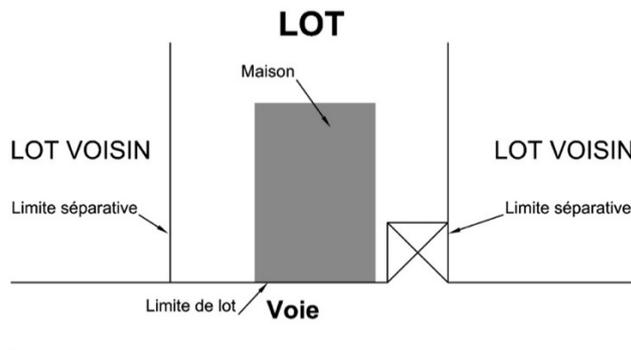
Solution maison accolée à l'espace de stationnement (côté rue) :



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



Solution maison à l'alignement sur rue :



L'emplacement 6X5 sur chaque parcelle est prévu dans les emprises figurant sur le plan de composition. Pour tous les lots sauf lots 1, 2, 9, 12 et 14, la position de ces emplacements est fixe et devra être respectée. Pour les Lots 1, 2, 9, 12 et 14, la position de ces emplacements est libre mais doit respecter les conditions suivantes :

- Les accès sur les branchements sont interdits.
- La création d'accès véhicule en face de mâts d'éclairage prévus au projet est interdite. Des accès piétons pourront y être aménagés sous réserve qu'ils n'entravent pas la fonction de l'espace commun concerné.

Construction à usage de bureaux ou de services

Il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher réalisés, avec un minimum d'une place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services.

Il est précisé que les places de stationnement exigées peuvent être mutualisées sur un ou plusieurs espaces dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou pour les besoins d'équipements publics.

Construction à usage artisanal

La surface affectée au stationnement est égale à :

- 60 % de la surface de plancher affectée aux activités : ateliers, services, bureaux ;
- 10 % de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

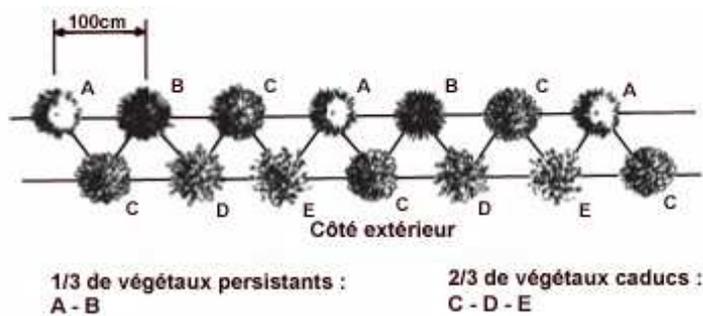
ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les haies existantes dans les lots seront obligatoirement conservées.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

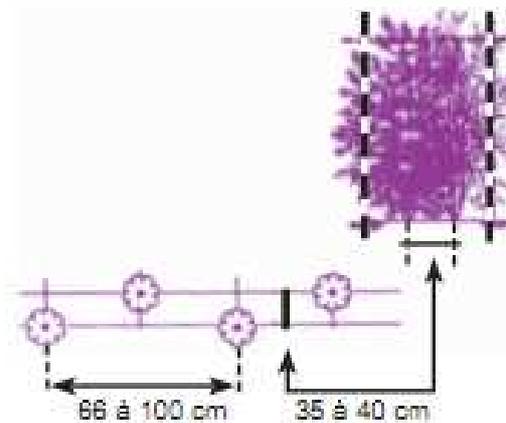
Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales à la fin du présent règlement).

Disposition de principe des arbustes pour une haie (recommandation)



Haies taillées et petits brise-vent :

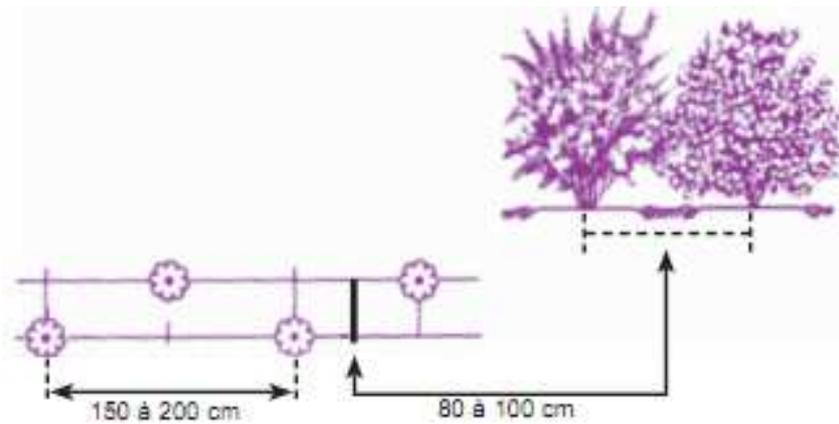
- planter sur une seule bande de paillage
- les deux lignes ne seront donc espacées que de 25 à 40 cm
- les espèces entremêleront rapidement leurs branches



COMMENT CONDUIRE UNE HAIE TAILLÉE ?	À LA PLANTATION						
	JANVIER 2001	JANVIER 2002	JANVIER-JUIN 2003	JANVIER-JUIN 2004	JANVIER-JUIN 2005	JUIN 2006	
<p>Deux principes :</p> <p>1 - Taille sévère pour bien étoffer la base.</p> <p>2 - Ne monter la haie que de 20 à 30 cm par an en 2 tailles</p>	<p>Caducs : Ne pas tailler sauf plantation tardive, en cas de bourgeons démarrés : raccourcir de 1/3 à 1/2</p>	<p>Persistants : Ne pas tailler sauf Troènes : toujours les raccourcir de 1/2 à 1/3</p>	<p>Persistants : raccourcir 1/3 à 1/2 selon la croissance</p>	<p>Commencer à tailler «au carré» les 3 faces, en montant de 10 à 15 cm à chaque coupe</p>	<p>Continuer à monter la haie de 5 à 10 cm deux fois par an : Taille d'hiver d'octobre à février. Taille d'été en juin. Ne pas tailler de mars à mai pour ne pas déranger les nids.</p>	<p>Continuer de la même manière jusqu'à 1,5 à 2 m</p>	
							
		30 cm	60 cm	100 cm			

Source : le guide de plantations des arbres et des haies "Deux-Sèvres ENVIRONNEMENT" publié par le Conseil Général des Deux-Sèvres

- pour les haies libres fleuries, il est souhaitable d'espacer davantage pour que chaque arbuste à fleurs puisse prendre sa place sans être gêné par ses voisins
- planter de préférence sur deux bandes de paillage avec 80 à 100 cm d'écart entre chacune des deux lignes.



COMMENT BIEN CONDUIRE UNE HAIE LIBRE ?	À LA PLANTATION JANVIER 2001	JANVIER 2002	LES ANNÉES SUIVANTES
<p>Deux principes :</p> <p>1 - Taille sévère pour étoffer la base les 3 premières années</p> <p>2 - Une taille en courbes, permettant à chaque arbuste de prendre son volume.</p>	<p>Caducs : Ne pas tailler sauf plantation tardive, en cas de bourgeons démarrés : raccourcir de 1/3 à 1/2</p> <p>Persistants : Ne pas tailler sauf les Troènes : toujours les raccourcir de 1/2 à 1/3</p>	<p>Caducs : Recéper à 10 cm.</p> <p>Persistants : raccourcir 1/3 à 1/2 selon la croissance</p>	<p>Espèces à floraison printanière (février-mai) : après floraison, rabattre de 1/2 à 2/3 les tiges florales, sauf celles des espèces à baies qui ne seront rabattues que l'hiver suivant.</p> <p>Espèces à floraison estivale (juin-septembre) : seront rabattues en fin d'hiver avant le départ en végétation (fin février-début mars) pour garder les teintes et fruits d'automne. Rabattre sévèrement pour que la haie reste dense et fasse au printemps de fortes pousses florifères.</p>

Source : le guide de plantations des arbres et des haies "Deux-Sèvres ENVIRONNEMENT " publié par le Conseil Général des Deux-Sèvres

ARTICLE 14 – SURFACE DE 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 ²	Emprise au sol	Surface de plancher maxi en m ²
1	445	220	220
2	434	220	220
3	434	220	220
4	453	220	220
5	450	220	220
6	449	220	220
7	449	220	220
8	449	220	220
9	398	220	220
10	397	220	220
11	399	220	220
12	370	220	220
13	370	220	220
14	405	220	220
Ilot A	750	450	450
TOTAL	6 652	3530	3530

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementées.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les travaux de construction et d'aménagement devront prendre en compte les besoins en câblage futur des réseaux numériques.

Le lotisseur