

PA10 – Projet de règlement

SOMMAIRE

I - Dispositions générales

- I.1 - objet du règlement
- I.2 - champ d'application
- I.3 - division du terrain

II - Destination des construction et usage des sols

- II.1 - occupation et utilisation du sol interdites
- II.2 - occupation et utilisation du sol admises
- II.3 - accès et voiries
- II.4 - desserte par les réseaux
- II.5 - caractéristique des terrains

III - Implantation des constructions

- III.1 - par rapport aux voies et emprises publiques
- III.2 - par rapport aux limites séparatives
- III.3 - les unes par rapport aux autres sur une même propriété

IV - Emprise au sol

V - Hauteur des constructions

VI - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

VII - Clôtures

I - Dispositions générales

I.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 Nuaille d'Aunis. Sa délimitation est indiquée sur le plan d'état des lieux et sur tous les autres plans constituant le dossier de demande de permis d'aménager.

Le présent règlement concerne l'assiette du projet dont les références cadastrales sont : section ZN n°187p.

I.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 Intercommunal (PLU) en vigueur, approuvé le 19 mai 2021.

Le terrain est situé en zone U et 1AU. 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.

I.3 - Division du terrain

Les surfaces du lotissement se décomposent de la manière suivante :

N° de lot	Surface m2
1	301
2	378
3	405
4	391
5	435
6	495
7	516



II – Destination des construction et usage des sols

II.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles citées à l'article II.2 ci-après.

II.2 – Occupations et utilisations du sol admises

Il ne sera créé qu'une seule catégorie de lots, tous destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abri-jardin, piscine..)

ABLOTISSEMENT

Dans le cas où une même personne physique ou morale se porterait acquéreur de plusieurs lots mitoyens, les zones constructibles à prendre en considération pour l'implantation des constructions seront celles s'appliquant aux limites extrêmes de la parcelle ainsi formée.

II.3 - Accès et voirie

La desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément au plan parcellaire et de voirie. L'ensemble de la voirie à créer est porté aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura l'emprise fixée à ces documents.

II.4 - Desserte par les réseaux

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

- Assainissement Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

- 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.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange dé-chlorées des piscines.

Les dispositifs permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont fortement conseillés.

- Autres réseaux (électricité, téléphone, télédistribution)

Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera souterrain.

II.5 - Caractéristiques des terrains

Les lots sont définis par le tableau au chapitre I.3 ainsi que sur les plans annexés. Les surfaces des lots ne deviendront définitives qu'après le bornage.

III – Implantation des constructions

Le plan de composition du projet (PA4) indique une position d'accès obligatoire pour les lots.

III.1 – par rapport aux voies et emprises publiques

Le projet s'implantera librement dans le respect des prescriptions portées au plan de composition (PA4).

III.2 – par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles devront s'implanter au moins partiellement sur une des limites séparatives (le retrait devra respecter 2 mètres minimum) ou en respectant un retrait minimum de 2 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions nouvelles à usage d'annexe à l'habitat, ni aux piscines.

III.3 – les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

IV – Emprise au sol/surface de plancher des constructions

Se reporter au tableau de répartition des surfaces de planchers ci-dessous :

N° de lot	Surf. Plancher m2
1	150
2	189
3	202
4	195
5	217
6	240
7	240

V – Hauteur des constructions

Pour les lots 1 à 5, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres.

Pour les lots 6 à 7, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'annexe est fixée à 4,5 mètres.



Bâtiment toit à deux pentes



Bâtiment toit plat : la hauteur s'apprécie à l'acrotère

VI – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Règles générales

Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, les constructions nouvelles de nature bioclimatique doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes (hauteur, rythme des niveaux), matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries.

La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine. Les annexes et extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Pour les couleurs, il faudra se référer à la palette de couleurs de l'Aunis réalisée par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Charente-Maritime.

Palette portes



Palette volets



Palette fenêtres



Façades et toitures des constructions nouvelles et existantes

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des cônes de vue à préserver.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques devra respecter l'ordonnement des façades. La discrétion et le regroupement des panneaux devront être recherchés prioritairement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect gratté fin.

Les couvertures de piscines pourront être traitées dans des matériaux différents de la construction principale.

VII – Clôtures

Les clôtures devront respecter les prescriptions portées au plan des clôtures (Annexe 3).

Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté fin.

Composition et hauteurs

La hauteur de la clôture créée et/ ou du portail installé doit être homogène à celle des clôtures existantes voisines ou mitoyennes.

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure,
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée,
- d'un grillage de couleur foncée ou d'un dispositif à claire-voie. Les grillages devront être doublés de haies vives d'essences locales variées conformément à la liste d'essence de l'OAP « Lisières Urbaines ».

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur de 1,60 m.

Des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées sur un linéaire ponctuel, notamment pour les propriétés situées à l'angle de deux voies ou pour être en cohérence avec la hauteur des murs mitoyens.

En limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein,
- d'un grillage ou de tout autre dispositif de qualité. Dans ce cas, elles doivent être doublées de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences de l'OAP « Lisières urbaines ».

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur de 1,80 m.

Pour les lots 2 et 3 il est demandé une agrémentation végétale dans la bande non aedificandi pouvant comprendre des plantes grimpantes avec vivaces et couvre-sol persistants.

Proposition d'un aménagement ouvert sur rue pouvant être réalisé et permettant une végétalisation ainsi qu'une intégration harmonieuse des coffrets réseaux :

