

PA10 – Projet de règlement

Toutes les obligations et interdictions liées à : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, à leur hauteur maximale, à leur aspect extérieur, aux clôtures... sont strictement définies dans le règlement de la zone 1AU du **Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat** (PLUi-H) en vigueur sur la commune d'Andilly-les-Marais et soumises à orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°4 – rue des Moulins).



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/surfaces de plancher

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 d'**Andilly-les-Marais**. 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 ZC n° 351-354-355p-356-359-362p.

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 Habitat (PLUi-H)** en vigueur.

Le terrain est situé en zone **1AU** et soumis à l'orientation d'aménagement et de programmation (**OAP n°4 – rue des Moulins**) du **PLUi-H**. 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	Surface plancher m2	N° de lot	Surface m2	Surface plancher m2
1	300	180	9	360	216
2	300	180	10	376	226
3	312	187	11	361	217
4	312	187	12	272	163
5	336	202	13	299	179
6	356	214	14	310	186
7	357	214	15	300	180
8	350	210	16	296	178
			Total		3 119

Total surface de plancher autorisée: 3 119 m²

II – Destination des constructions 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 l'usage d'habitation et leurs locaux annexes qui y sont rattachés (garages, abri-jardin, local à vélos, piscines ...), les stationnements, les clôtures ainsi que les professions libérales.

Les lots pourront être autorisés à recevoir une « Maison d'Assistants Maternels » assimilé à un équipement d'intérêt collectif.

Il ne sera réalisé qu'un logement par lot, à l'exception du lot n° 11 destiné à recevoir 2 maisons individuelles groupées, soit **17 logements** au total sur l'ensemble de l'opération.

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 déchlorées 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) valant règlement graphique.

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

La surface de plancher est indiquée dans le tableau des surfaces figurant au chapitre I.3.

V – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles en R+1 est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale des constructions nouvelles de plain-pied est fixée à 5 mètres.

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

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.

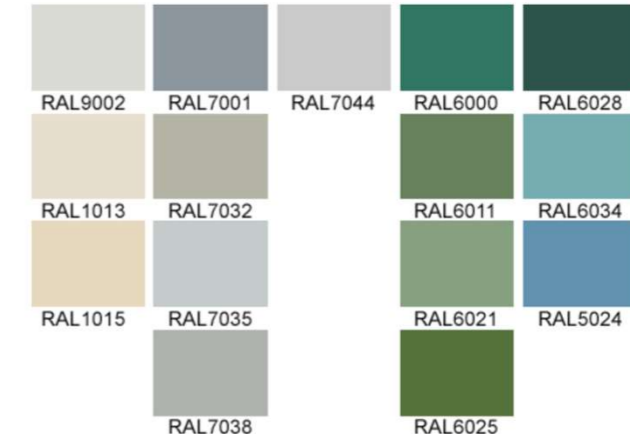
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

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.

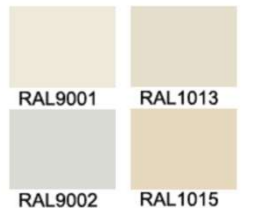
Palette portes



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'ordonnancement 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).

Le dépôt de la déclaration préalable (DP) pour la réalisation des clôtures, devra être réalisé en concomitance avec le dépôt de demande de permis de construire (PC) du bâtiment principal à usage d'habitation projeté.

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.