

MAITRE D'OUVRAGE



TRANSACT'IMMO

Achat, vente &
aménagement de foncier40, rue de la Désirée
Les Minimes
17000 LA ROCHELLE
contact@transact-immo17.fr
contact@mediatim.fr

ARCHITECTE-PAYSAGISTE DPLG

Lucas GEVERS
Paysagiste Concepteur
GEOUEST
contact@geouest.fr

GÉOUEST

26, rue Jacques Yves Cousteau - BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON cedex
Tél. 02 51 37 27 30 - contact@geouest.fr
N° siret 480 365 956 00014

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNE DE CHARRON

Lieu-dit : Les Hautes Groies

Lotissement « Le Belvédère 1 »

P10 – REGLEMENT

GEOMETRE EXPERT

GÉOUEST

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

22 rue Eugène Thomas
17000 LA ROCHELLE
Tél. 05 46 27 14 97
laroche@geouest.fr

| | |
|---------|------------------|
| DOSSIER | RL20001/GP190334 |
| DATE | Juin 2021 |



SOMMAIRE

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | DISPOSITIONS GENERALES..... | 3 |
| 1.1 | CHAMP D'APPLICATION | 3 |
| 1.2 | OBJET DU REGLEMENT | 3 |
| 1.3 | DIVISION DU TERRAIN..... | 3 |
| 1.4 | EXTENSION DU LOTISSEMENT..... | 4 |
| | | |
| 2 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES..... | 4 |
| 2.1 | ARTICLE 1AU 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES | 4 |
| 2.2 | ARTICLE 1AU 2 - USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS | 5 |
| | | |
| 3 | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 5 |
| 3.1 | ARTICLE 1AU 4 - REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION..... | 5 |
| 3.2 | ARTICLE 1AU 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE | 8 |
| 3.3 | ARTICLE 1AU 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT | 8 |
| 3.4 | ACCES ET VOIRIE | 9 |
| 3.5 | DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX..... | 9 |
| 3.6 | LES CLOTURES | 10 |
| 3.7 | ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES | 10 |

1 DISPOSITIONS GENERALES

1.1 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 CHARRON, à savoir le PLUIH (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat).

Le terrain est situé en zone 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 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.

1.2 OBJET DU REGLEMENT

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 « LE BELVÉDÈRE 1 » situé sur la commune de CHARRON, 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 cadastrées section AE n° 17p-68-69-70-71-72p-73p. La superficie graphique de l'assiette foncière est de **33 533 m²**.

1.3 DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

| | |
|---|----------------------|
| Voirie | 5909 m ² |
| Espaces verts (dont chemin piéton calcaire) | 6468 m ² |
| Terrains privés | 21202 m ² |

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privés est effectuée conformément aux documents graphiques ci-joints, en lots numérotés de 1 à 59.

La surface de plancher maximale des lots 1 à 59 sera de 6485 m².

1.4 EXTENSION DU LOTISSEMENT

⇒ Les acquéreurs ne pourront en aucun cas faire opposition à une quelconque extension du lotissement objet des présentes, sur les terrains restant la propriété du lotisseur ou de toute personne physique ou morale à lui substituée, et les terrains adjacents pourront devenir la propriété du lotisseur ou de toute personne physique ou morale à lui également substituée.

⇒ En conséquence, le lotisseur ou toute personne physique ou morale s'y substituant ne sera pas tenu de requérir l'accord des précédents acquéreurs pour entreprendre la réalisation d'une quelconque extension du lotissement, ni même d'informer les précédents acquéreurs du projet d'extension.

⇒ L'acceptation de ladite extension par les acquéreurs se trouve d'ores et déjà recueillie contractuellement entre les parties en raison de leur adhésion totale et sans réserve aux dispositions du cahier des charges résultant du fait même de leur acquisition de lots.

⇒ Par conséquent, le lotisseur est explicitement dispensé d'avoir à recueillir ultérieurement une quelconque autre acceptation des acquéreurs, étant dès à présent parfaitement habilité à entreprendre toute extension de lotissement.

2 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.1 ARTICLE 1AU 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

Sont admises dans cette zone les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation : logement, hébergement ;
- Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Equipement d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureau, centre de congrès et d'exposition ;

2.2 ARTICLE 1AU 2 - USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS

- Les éoliennes
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol
- Les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les résidences démontables
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur.
- Les constructions nouvelles accueillant des activités susceptibles de provoquer des nuisances (odeur, pollution, bruit...)
- Les constructions nouvelles relevant de la sous destination « artisanat et commerce de détail » de plus de 400 m² de surface de plancher

En application du PPRL, aucun aménagement en dessous de la cote minimale des planchers de rez-de-chaussée fixée à 5,50m NGF IGN69 ne sera admis.

3 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les caractéristiques des terrains est définie au plan de composition PA4.

3.1 ARTICLE 1AU 4 - REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

3.1.1 HAUTEUR

La hauteur maximale est fixée à 12 m.

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'annexe à l'habitat est fixée à 4,50 m.

3.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Le projet s'implantera librement sur le terrain d'assiette.

3.1.3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

3.1.4 DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS SITUEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant

3.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS / SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

La surface de plancher totale sera de 6485 m² sur l'ensemble du lotissement et répartie comme suit :

| N° lot | Surface lot | Surface plancher du lot |
|--------|-------------|-------------------------|
| 1 | 404 | 130 |
| 2 | 404 | 130 |
| 3 | 332 | 105 |
| 4 | 335 | 105 |
| 5 | 336 | 105 |
| 6 | 360 | 115 |
| 7 | 376 | 115 |
| 8 | 477 | 120 |
| 9 | 381 | 105 |
| 10 | 371 | 115 |
| 11 | 368 | 115 |
| 12 | 371 | 110 |
| 13 | 377 | 110 |
| 14 | 386 | 110 |
| 15 | 364 | 105 |
| 16 | 364 | 105 |
| 17 | 364 | 105 |
| 18 | 411 | 115 |
| 19 | 352 | 110 |
| 20 | 348 | 110 |
| 21 | 334 | 105 |
| 22 | 300 | 100 |
| 23 | 300 | 100 |

| N° lot | Surface lot | Surface plancher du lot |
|--------------|--------------|-------------------------|
| 24 | 325 | 100 |
| 25 | 337 | 105 |
| 26 | 465 | 120 |
| 27 | 408 | 120 |
| 28 | 438 | 115 |
| 29 | 425 | 115 |
| 30 | 328 | 100 |
| 31 | 344 | 105 |
| 32 | 360 | 105 |
| 33 | 351 | 110 |
| 34 | 335 | 105 |
| 35 | 315 | 105 |
| 36 | 315 | 105 |
| 37 | 333 | 105 |
| 38 | 333 | 105 |
| 39 | 315 | 105 |
| 40 | 315 | 105 |
| 41 | 335 | 100 |
| 42 | 408 | 110 |
| 43 | 380 | 110 |
| 44 | 489 | 130 |
| 45 | 379 | 115 |
| 46 | 368 | 115 |
| 47 | 479 | 130 |
| 48 | 381 | 110 |
| 49 | 345 | 105 |
| 50 | 337 | 110 |
| 51 | 367 | 105 |
| 52 | 323 | 110 |
| 53 | 292 | 105 |
| 54 | 292 | 105 |
| 55 | 301 | 110 |
| 56 | 315 | 110 |
| 57 | 315 | 110 |
| 58 | 341 | 110 |
| 59 | 298 | 110 |
| TOTAL | 21202 | 6485 |

3.2 ARTICLE 1AU 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.2.1 REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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 : implantations, volumes, 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 à la construction existante sur le terrain d'assiette du projet 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.

3.2.2 FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXISTANTES

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

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. Lorsque la toiture est en tuiles, ils devront être encastrés dans le pan de la toiture. 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 lisse ou gratté.

3.3 ARTICLE 1AU 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant à l'importance du projet pour toutes les destinations admises dans la zone. Pour la sous-destination "Logement", il est exigé 2 places de stationnement par logement créé.

La position des parkings privatifs ouverts sera conforme au plan de composition PA4.

Toutefois, chaque lot disposera d'une seule entrée de parking par voie le desservant qui sera subordonnée à l'implantation des éléments de superstructure, tels que les arbres, espace vert, lampadaires, coffrets, etc...

Le projet prévoit de réaliser 71 places de stationnement situés sur les espaces communs. 12 places de stationnements seront comptabilisées pour le lotissement « Le Belvédère 2 ».

3.4 ACCES ET VOIRIE

⇒ La desserte des constructions et installations, sera réalisée conformément au plan de composition.

⇒ L'ensemble de la voirie à créer est portée aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif.

Elle aura l'emprise fixée comme suit :

- 7m00 de large pour les voies A et B
- 6m00 de largeur pour la voie C
- 5m00 de largeur pour la voie D
- 7m00 de largeur pour la voie E

3.5 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

3.5.1 EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

3.5.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et entraînant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

3.5.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des lots sont conservées et traitées sur la parcelle privative. Les dispositifs d'infiltration (puisards, tranchée drainante...) doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Les eaux pluviales des parties communes du lotissement (voirie interne, aires de stationnement communes, espaces verts, autres équipements) réalisées sur le terrain doivent s'écouler dans le réseau collecteur.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées.

3.5.4 AUTRES RESEAUX

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

3.6 LES CLOTURES

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.

Les clôtures seront construites en harmonie avec le bâti existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

Les clôtures sur voies nouvelles ou en limite d'espaces verts / publics seront composées :
Soit d'aucun dispositif, soit d'un mur plein enduit ou d'un muret surmonté de grille de 1.20 mètre strict, doublé d'une haie n'excédant pas une hauteur de 1,60 mètre maximum.

Les clôtures en limites séparatives seront composées :

D'un mur plein enduit ou d'un muret surmonté de grilles ou grillages doublés de haies vives (atriplex, tamaris, genêt, pittosporum...), le tout n'excédant pas une hauteur de 1m80 maximum.

Les clôtures seront conformes au plan des clôtures joint au règlement PA10.

3.7 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'essence locale (atriplex, tamaris, genêt, pittosporum...).

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et correctement entretenues.

Les espaces verts communs (dont chemin piéton en calcaire) représentent 19 % de la surface globale de l'aménagement.