



DÉPARTEMENT des DEUX-SÈVRES

Commune de ECHIRE

~ ♦ ~

Projet d'Aménagement

« FIEF COUTANT »

Rue de la Croix et Rue Louis Lucas

~ ♦ ~

Projet de Lotissement

RÈGLEMENT

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1.1 – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement communal sis Rue des Croisettes, ci-après désigné tel que son périmètre en sera défini par l'arrêté d'autorisation pris par l'autorité administrative compétente et figurant sur les documents graphiques approuvés au dossier.

L'ensemble se situe sur le territoire de la Commune de ECHIRE, à proximité du bourg.

Le terrain loti est cadastré section AM n° 202 et 203, pour une superficie arpentée de : 17 912 m².

Article 1.2 – Objet du Règlement

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'opération et s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, sans préjudice des prescriptions prises au titre d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol, du sous-sol et du sur-sol.

Ce règlement devra être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location de chaque lot.

Article 1.3 – Partie de division

Les espaces du lotissement tels que définis au PLAN DE COMPOSITION d'ensemble se décomposent ainsi :

- Espace verts	3 405 m ²
- Voirie – Espaces communs	2 294 m ²
- Terrains privatifs	<u>12 213 m²</u>
Total :	17 912 m²

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES

Les dispositions applicables sont celles de la zone 1AUh du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune de ECHIRE, sauf à prendre en compte les dispositions complémentaires particulières ci-après, ainsi que les prescriptions portées sur les documents graphiques.

Article 1Auh 1 Sont interdites :

Sont interdites les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 1Auh2.

.../...

Article 1AUh 2 Sont autorisées :

Sont autorisées :

- les opérations d'aménagement d'ensemble destinées en totalité à l'habitat ou à dominante d'habitat, et respectant les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'artisanat, d'une surface de plancher maximum de 500 m², à condition :
 - qu'elles accompagnent une opération à dominante habitat,
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne avérée pour le voisinage.
- Les aires de jeux ou de sports ouvertes au public, non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation dominante de la zone.

Les réunions de lots.

Article 1AUh 3 Accès et Voirie :

Un seul accès par logement sera autorisé. La largeur sera limitée à 5m.

Pour les masses divisibles, le nombre d'accès autorisés correspondra au nombre de logements.

Aucun accès des lots ou des masses divisibles (pour les véhicules) ne sera autorisé sur la Rue de la Croix.

Tout accès sur les espaces verts et allées piétonnes est interdit.

.../...

Article 1AUh 4 Desserte par les réseaux :

§ I – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'eau potable.

§ II – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le branchement au réseau d'eaux usées est obligatoire.

Le raccordement à l'antenne de branchement d'eaux usées en attente sur chaque lot sera effectué par l'acquéreur.

Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales issues des constructions doivent être traitées sur la parcelle.

Ils sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutes les eaux pluviales des lots seront recueillies individuellement et évacuées sur chaque lot par des dispositifs appropriés (tranchée filtrante – épandage souterrain).

En aucun cas, les eaux pluviales ne devront être déversées au branchement eaux usées.

De même dans le cas des constructions implantées à l'alignement des limites, les acquéreurs ne pourront en aucun cas déverser leurs eaux de toitures sur les terrains voisins, ni sur l'espace public. Les toitures dont la pente est orientée vers une limite séparative devront ainsi prévoir une gouttière à l'aplomb de cette limite.

§ III – RESEAUX DIVERS

Dessertes électrique ,téléphonique et gaz

Les raccordements aux réseaux électrique, téléphonique et gaz, seront obligatoirement enterrés.

Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture, soit au muret technique.

.../...

Article 1AUh 5 Caractéristiques des terrains :

La superficie de chaque lot est indiquée au Plan de Composition.

Les surfaces définitives des lots seront déterminées après bornage.

Article 1AUh 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions peuvent être s'implanter :

- soit à la limite séparant la propriété de la voie (soit à l'alignement),
- soit avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques.

L'implantation de toutes constructions sur limite parcellaire biaise pourra être admise si l'angle formé entre la dite 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 (soit à l'alignement), (la situation des ouvertures pour l'accès aux garages pourra être imposée dans ce cas, afin de garantir la sécurité),
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques.

Les dispositions de cet article s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

Article 1AUh 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

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

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 faitage.

.../...

Article 1AUh 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementée.

Article 1AUh 9 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Article 1AUh 10 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 10 mètres au sommet du bâtiment. La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Article 1AUh 11 Aspect extérieur des constructions :

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la 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 avoisinants.

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, la pente moyenne prise entre le faîtage et la gouttière doit être comprise entre 20 et 45%.

Les toitures plates sont autorisées.

Les toitures avec pentes sont réalisées avec des tuiles traditionnelles rondes, les teintes mélangées sont conseillées ou des matériaux d'aspect analogue.

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 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.

Parements extérieurs :

Les façades doivent être traitées en s'inspirant des teintes et des matériaux traditionnels (tons clairs). L'utilisation du bois est autorisée. 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.

L'aspect des bardages utilisés privilégiera une finition minérale (pas de PVC).

.../...

Clôtures :

Tant en bordure de voie 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.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètres en limite avec les espaces communs et 1,80 mètres sur les limites séparatives.

En bordure des voies, la clôture doit être constituée par un mur d'une hauteur de 1 mètre, en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra surmonté d'un barreaudage, de claustras, de grilles ou de lisses. Les clôtures végétales sont également autorisées le long des voies, éventuellement doublées d'un grillage qui sera dans tous les cas de couleur sombre. Les clôtures végétales seront côté espace public.

En limite séparative, la clôture reprend les prescriptions édictées pour celle se trouvant en bordure de voies, ou est constituée par un grillage de couleur sombre ou une palissade ou une haie végétale éventuellement doublées d'un grillage qui sera dans tous les cas de couleur sombre.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65% des plantations en essences locales.

Les clôtures végétales seront obligatoirement en limite avec une zone naturelle ou agricole.

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.

Article 1AUh 12 Obligation imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors des voies publiques.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Pour l'application de ces normes, il est précisé que les places de stationnement exigées peuvent être mutualisées sur un ou plusieurs espaces dans le cadre d'une opération d'ensemble ou pour les besoins d'équipements publics.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement. Un garage comptera pour une place de stationnement.

.../...

Pour les constructions 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.

- Pour les constructions 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.

Pour les constructions à usage commercial d'une surface de plancher commerciale inférieure à 2000 m², il sera créé deux places par tranche de 40 m² de surface de plancher. Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale comprise entre 200 m² et 2000m², il sera créé cinq places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Toute construction :

Les aires de stationnement collectif seront traitées en matériaux perméables (revêtements poreux, dispositifs alvéolaires, ...) et elles comporteront des emplacements pour le stationnement des vélos.

Article 1AUh 13 Obligation imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Les haies et arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbustes et arbres en nombre équivalent, choisis parmi les essences locales.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65% des plantations en essences locales.

TITRE III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh 14 Coefficient d'occupation du sol :

La surface de plancher des constructions édifiées sur un lot sera celle indiquée sur le Plan de Composition.

.../...

Article 1AUh 15 Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales ::

Non réglementées.

Article 1AUh 16 Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ::

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

~ ♦ ~