

Dossier : 220257

Commune de CHAURAY

Maître d'ouvrage :

UN TERRAIN POUR DEMAIN

Lotissement

"Les Champs du Roc"

**PA 10
REGLEMENT**

Octobre 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 de CHAURAY (79)
Lotissement "Les Champs du Roc"

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 de la parcelle cadastrée section AR n°23 de la Commune de CHAURAY, 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 de CHAURAY, 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 AUh 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 10 lots, parcelles individuelles destinées à l'habitation, un îlot B destiné à accueillir 6 maisons individuelles groupées et un îlot A destiné à accueillir 10 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

Application du PLU.

ARTICLE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Application du PLU.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLU :

- Un seul accès véhicule sera autorisé par lot individuel. Il est prévu dans les emprises figurant sur le plan de composition. La position de ces accès est fixe et devra être respectée.
- A l'exception de l'îlot A, chaque propriétaire est tenu d'établir un seuil ou une bordure béton à l'alignement des enrobés de voie commune à une altimétrie de +2cm minimum de la voirie totalement terminée. Les cotes de voirie finies seront indiquées sur les plans de bornage définitifs des lots.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Application du PLU.

Assainissement :

Eaux usées :

Application du PLU.

Eaux pluviales :

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLU.

L'Acquéreur assurera dans son lot la collecte des eaux pluviales **pour un événement de fréquence trentennale minimum** en provenance des surfaces imperméabilisées (hors parking 6X6) par un système d'absorption construit en fonction de la nature du sous-sol.

Les lots 6, 7, 8, 9 et 10 et l'îlot B, situés à l'Est et en aval de la voie à créer, devront recueillir et infiltrer les eaux pluviales dans des ouvrages à créer dans les jardins à l'arrière de la parcelle.

Desserte électrique, desserte téléphonique

Application du PLU.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Application du PLU.

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

Dans un souci de respect de la Loi Climat et Résilience, le projet propose une densité avec des parcelles dont les dimensions nécessitent d'adapter les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites. Le retrait par rapport aux emprises publiques a été diminué sur certains lots.

L'implantation des constructions principales devra être conforme aux indications du plan de composition (PA4).

L'implantation des annexes et des piscines devra respecter les règles du PLU.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLU :

Les parcelles étant étroites, les constructions peuvent s'implanter en limite(s) ou à une distance au moins égale à 2 mètres de celle(s)-ci (distance permettant la création d'ouverture sur les façades concernées).

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

Application du PLU.

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL

Voir tableau de répartition article 14

ARTICLE 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Application du PLU.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLU

11.2 Clôtures :

Les clôtures seront conformes au plan annexé au présent règlement.

11.5 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.
- ✓ Les altitudes du plancher de chaque construction, du terrain naturel, et de la voirie située en face de la parcelle devront figurer dans le dossier de demande de permis de construire :
 - Sur le plan de masse.
 - Sur un profil en travers figurant une coupe de la construction avec son accès et le trottoir situé devant.

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLU :

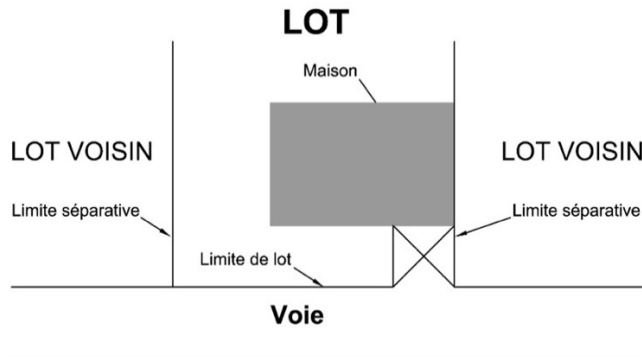
L'emplacement 6X6 sur chaque parcelle individuelle est prévu dans les emprises figurant sur le plan de composition.

La position de ces emplacements est fixe et devra être respectée.

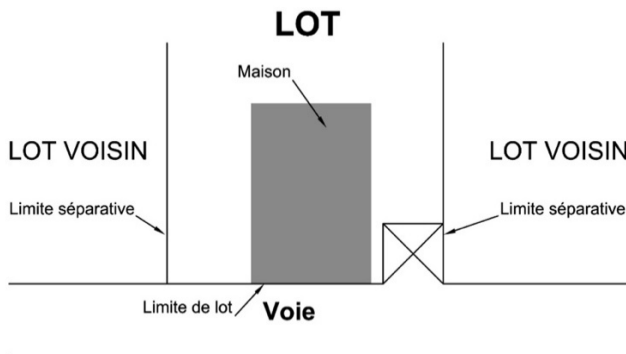
SCHEMA DE PRINCIPE DES EMPLACEMENTS :

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 à l'alignement sur rue :

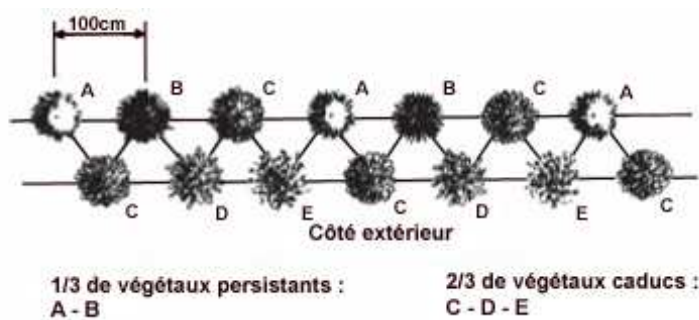


ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLU :

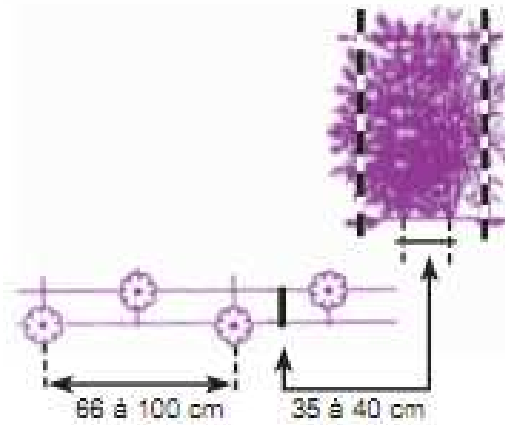
Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées (comestibles éventuellement).

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



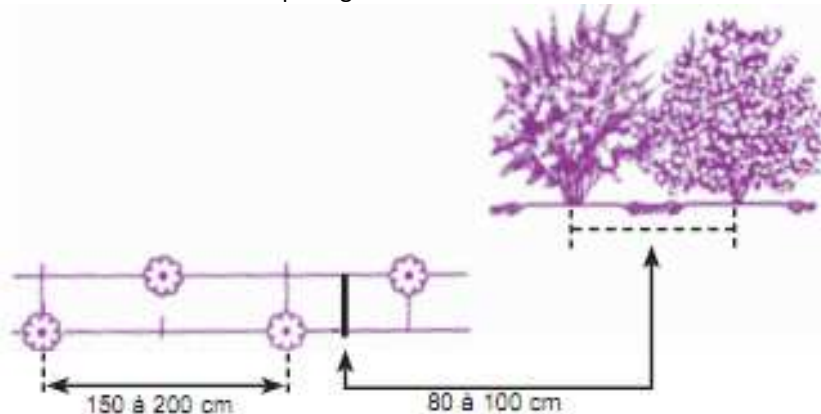
COMMENT CONDUIRE UNE HAIE TAILLÉE ?

Deux principes :
1 - Taille sévère pour bien étoffer la base.
2 - Ne monter la haie que de 20 à 30 cm par an en 2 tailles

À LA PLANTATION JANVIER 2001	JANVIER 2002	JANVIER-JUIN 2003	JANVIER-JUIN 2004	JANVIER-JUIN 2005	JUIN 2006
<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>Caducs : Recéper à 10 cm.</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>	<p>Illustration d'un jardinier taillant une haie avec une tondeuse. Dimensions indiquées : 100 cm de hauteur et 60 cm de largeur.</p>

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 ?

Deux principes :

1 - Taille sévère pour étoffer la base les 3 premières années

2 - Une taille en courbes, permettant à chaque arbuste de prendre son volume.

À LA PLANTATION JANVIER 2001

Caducs : Ne pas tailler sauf plantation tardive, en cas de bourgeons démarrés : raccourcir de 1/3 à 1/2

Persistants : Ne pas tailler sauf les Troènes : toujours les raccourcir de 1/2 à 1/3

JANVIER 2002

Caducs : Récéper à 10 cm.

Persistants : raccourcir 1/3 à 1/2 selon la croissance

LES ANNÉES SUIVANTES

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.

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.

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 et l'emprise au sol 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 maxi en m ²	Surface de plancher maxi en m ²
1	446	210	250
2	438	210	250
3	478	230	300
4	407	200	250
5	540	260	300
6	404	190	250
7	352	170	200
8	379	180	200
9	446	215	250
10	468	220	300
Ilot A	546	500	800
Ilot B	1 486	800	800
TOTAL	6 390	3 385	4 150

Le lotisseur

UN TERRAIN POUR DEMAIN
Aménagement Foncier

AG FONCIER SAS au capital de 50 000 €
4, Rue Martin Luther King
79000 NIORT
RCS NIORT 789 233 582 - SIRET 789 233 582 00012
Tél. : 05 49 33 22 11