

Dossier : 210368

Commune de AIFFRES

Maître d'ouvrage :

UN TERRAIN POUR DEMAIN

Lotissement

"LES VERGERS DE LA DEFFRIE"

PA 10 REGLEMENT

Septembre 2021

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 d'AIFFRES (79)
Lotissement "Les Vergers de la Deffrie"

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 des parcelles cadastrées section AR n°169, 170p., 173p. et 174p. de la Commune d'AIFFRES, 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 d'AIFFRES, 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 UB 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 14 lots, parcelles individuelles destinées à l'habitation et un îlot destiné à accueillir 6 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 Règlement du PLU

ARTICLE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Application du Règlement du PLU

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 alimétrie 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 – CONDITIONS DE DESERTE DES TYERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

Application du Règlement du PLU

Assainissement :

Eaux usées :

Application du Règlement du PLU

Eaux pluviales :

L'Acquéreur assurera dans son lot la collecte des eaux pluviales **pour un événement de fréquence trentennale minimum** en provenance des surfaces imperméabilisées par un système d'absorption construit en fonction de la nature du sous-sol. INTERDICTION D'Y ENVOYER LES EAUX USEES.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

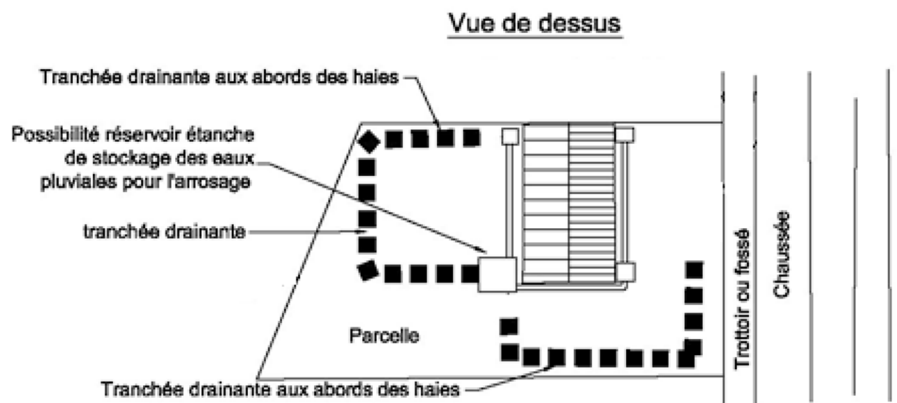
Le rejet d'un trop plein vers les espaces communs n'est pas autorisé.

Principe : Chaque acquéreur de lot devra installer sur sa parcelle un dispositif type tranchée drainante qui retiendra les eaux de pluie sur son terrain.

La mise en place de réservoirs afin de stocker les eaux pluviales pour arroser les espaces verts ou le jardin est vivement conseillée.

Dans l'hypothèse où le propriétaire souhaiterait réaliser une extension de bâtiment ou simplement d'une surface imperméabilisée, il devra s'assurer que le dimensionnement des ouvrages de rétention réalisés est suffisant pour gérer ces nouveaux aménagements. Si ces ouvrages sont insuffisants, il devra en mettre en place des nouveaux.

Remarque : La surverse sur le domaine public n'est pas autorisée.



L'acquéreur d'un lot situé en contrebas par rapport à la voirie devra prendre toutes dispositions à l'intérieur de son lot pour que les eaux pluviales de ruissellement ne pénètrent pas dans sa construction (construire ses clôtures et le seuil des portails et portillons avec une légère surélévation).

Chaque acquéreur devra veiller à construire le seuil de son portail d'entrée 5cm au-dessus du niveau fini du trottoir. Les altitudes du plancher de chaque construction, du terrain naturel, et de la voirie située face à la parcelle devront figurer sur le plan de masse du dossier de demande de permis de construire.

L'implantation des dispositifs d'absorption à l'intérieur de chaque lot devra être étudiée de telle sorte que les eaux de ruissellement ne viennent pas inonder l'habitation et ne débordent pas sur les terrains riverains. Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (Code civil - art 640 et 641)

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégées contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

Electricité :

Application du Règlement du PLU

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Application du Règlement 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

Application du Règlement du PLU

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Application du Règlement du PLU

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

Application du Règlement du PLU

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL

Application du Règlement du PLU

ARTICLE 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Lots 1 à 10 et Îlot A :

Application du Règlement du PLU.

Lots 12, 13 et 14 :

Seules les constructions en rez- de chaussée sont autorisées. Leur hauteur est limitée à 5,50m au faitage.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLU :

11.2.1 Clôtures

Le plan des clôtures ci-annexé devra être respecté.

11.3 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. Une côte mini-plancher à respecter pour un raccordement en gravitaire sur les lots 3, 4, 9 et 10 est indiquée sur le PA 4, PA8.1 et PA8.2.

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.

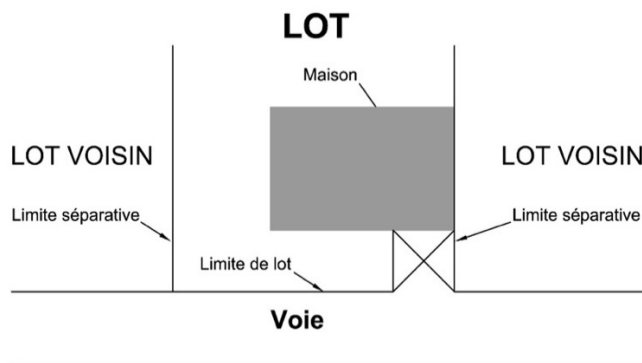
ARTICLE 12 –STATIONNEMENT

Sur chaque lot (sauf pour l'îlot social pour lequel il n'est exigé qu'1 place par logement) chaque acquéreur aura l'obligation de réaliser une aire privative de stationnement de dimensions 6mX5m minimum selon les schémas de principe ci-joints.

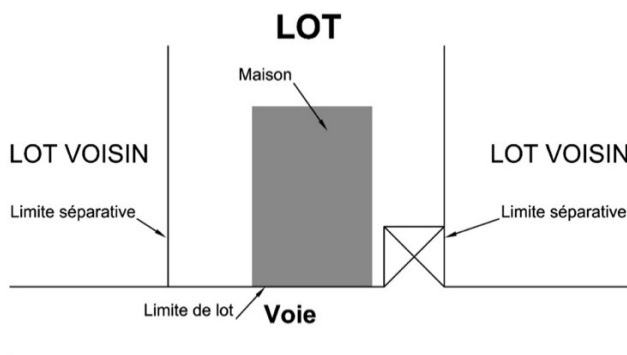
SCHEMA DE PRINCIPE DES EMPLACEMENTS :

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 :



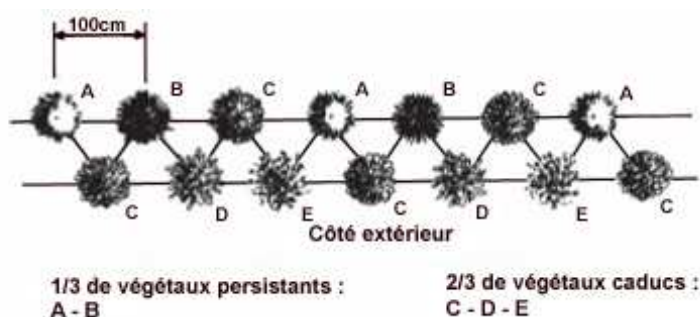
L'emplacement 6X5 sur chaque parcelle est prévu dans les emprises figurant sur le plan de composition. La position de ces emprises est fixe et devra être respectée.

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).

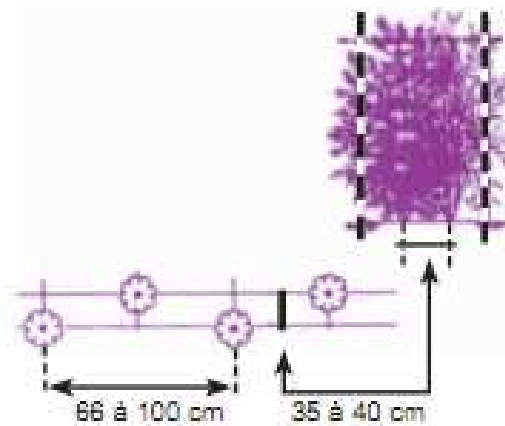
Disposition de principe des arbustes pour une haie (recommandation)



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



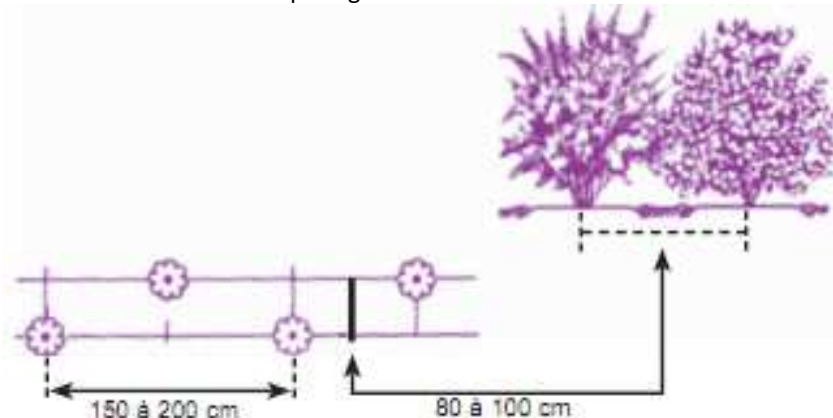
COMMENT CONDUIRE UNE HAIE TAILLÉE ?

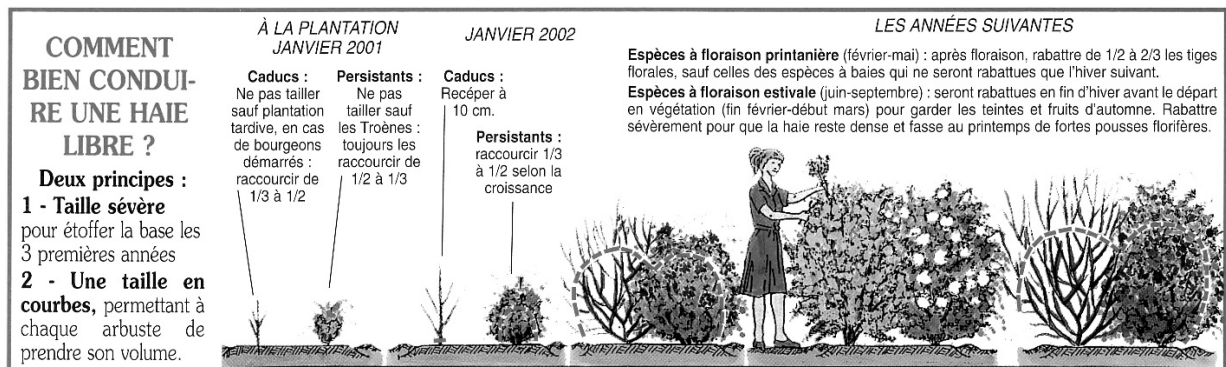
Deux principes :
1 - Taille sévère pour bien étoffer la base.
2 - Ne monter la haie que de 20 à 30 cm par an en 2 tailles

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 of a person trimming a hedge with a tool. The height of the hedge is marked as 100 cm.</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.





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 applicable à chaque lot suivant le tableau de répartition ci-après :

SURFACE DE PLANCHER AFFECTEE A CHAQUE LOT

Lot n°	Contenance en m ²	Surface de plancher maxi en m ²
1	480	200
2	432	200
3	513	200
4	437	200
5	405	200
6	364	200
7	485	200
8	350	200
9	504	200
10	300	200
11	366	200
12	582	250
13	614	250
14	733	250
Ilot A	613	600
TOTAL	7 178	3 550

Le lotisseur