

Dossier : 180869

Commune de NIORT

Maître d'ouvrage :

COOPERATIVE VENDEENNE DU LOGEMENT

Lotissement

"LES DORMELLES"

PA 10 REGLEMENT

Avril 2019

CONCEPTEUR
MAÎTRE D'OEUVRE
GÉOMÈTRES - 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 NIORT (79)
Lotissement "Les Dormelles"

PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PREAMBULE

Le présent règlement est opposable non seulement aux acquéreurs mais aussi à leurs héritiers et ayant-droits ainsi qu'à leurs cessionnaires, à quelque titre que ce soit.

Il devra être reproduit dans tous les actes translatifs.

Les lots n°2, 4, 6 et 8 sont situés dans le périmètre de l'AVAP. Les permis de construire de ces lots seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Division de terrain : le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition (PA4).

ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient :
 - incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
 - ou sans rapport avec la destination future de la zone
- Les constructions et installations à destination agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les garages isolés, comportant plus de deux places de stationnement, lorsque leur réalisation n'est pas liée à une opération de construction ou d'aménagement comportant des constructions ayant une autre destination
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures
- Les dépôts de toutes natures, à l'exception des locaux de stockage des ordures et des dépôts de végétaux limités à 2 m² pour une production de compost
- Les éoliennes autres que celles visées à l'article 2

ARTICLE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les constructions à destination d'habitation
- Les constructions et installations à destination artisanale, commerciale, de bureaux à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit, ...), incendie, explosion, ...)
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées:
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone
 - ou à des aménagements paysagers
 - ou à des aménagements hydrauliques
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- Les éoliennes à condition qu'elles soient à usage domestique et d'une hauteur inférieure à 12m.

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

L'accès des véhicules depuis la voie publique sur chaque parcelle est prévu dans les emprises figurant sur le plan de composition.

ARTICLE 4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les acquéreurs seront tenus de supporter sur leur parcelle les équipements collectifs (coffrets électriques dits « grilles fausse-coupure », « étoilement », « repiquage », ..., coffrets d'éclairage, et tout autre coffret nécessaire à la distribution des différents réseaux) en plus de leurs équipements individuels. Toute modification du positionnement des équipements collectifs et individuels (situés à proximité ou sur leur parcelle) sera à la charge des acquéreurs.

Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

Les nouvelles constructions doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire un système de relevage doit être prévu.

Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Compléments au schéma directeur pluvial (annexé au PLU de la Ville de NIORT) :

L'opération se situe en secteur R0 du zonage d'assainissement pluvial :

Sur la zone AUM du PLU ; par application des prescriptions R0e le coefficient d'imperméabilisation doit être inférieur à 70% et le volume de rétention à assurer à la parcelle est de 45 l/m² imperméabilisé.

Sur la zone UM du PLU ; par application des prescriptions R0c le coefficient d'imperméabilisation doit être inférieur à 80% et le volume de rétention à assurer à la parcelle n'est pas spécifié.

Article 1 du schéma directeur pluvial

« Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront obligatoirement et systématiquement être vérifiées via une étude de perméabilité à l'endroit même de l'infiltration projetée. Si les résultats sont supérieurs à 20 mm/h, l'absorption sur l'unité foncière sera obligatoire au maximum de sa capacité.

De la même manière, la mise en place de solutions alternatives sera privilégiée au détriment de la solution dite du "tout tuyau", afin de limiter au maximum l'impact de l'urbanisation sur les écoulements.

Toutefois, dans les zones de protection des captages présents sur le territoire de la ville de Niort, l'infiltration des eaux pluviales est interdite, à l'exception des eaux de ruissellement de toiture et de terrasse qui doivent être infiltrées. »

Article 7 du schéma directeur pluvial

« Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants) doit être compensée par la mise en oeuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou d'autres techniques alternatives. »

Article 9 du schéma directeur pluvial

« Le zonage pluvial a pour objectif de définir, sur l'ensemble du territoire communal, différentes **zones pour lesquelles un coefficient d'imperméabilisation maximal à ne pas dépasser a été fixé**. Ainsi, lors du développement, du renouvellement urbain et d'éventuels projets d'extension dans le cadre des permis de construire et autres déclarations préalables, chaque projet devra intégrer ces préconisations.

Le zonage pluvial a donc été élaboré sur la base, entre autres, d'hypothèses d'imperméabilisation maximale sur les différentes zones du PLU.

Remarque : Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet.

Les **surfaces imperméabilisées** correspondent aux :

- Toitures ;
- Terrasses ;
- Allées et voiries ;
- Parkings ;
- Piscines ;
- Cours de tennis ;
- Et toutes surfaces au niveau desquelles les eaux de pluie ne peuvent plus s'infiltrer dans le sol et qui sont alors susceptibles, soient d'être collectées par les réseaux pluviaux de la ville, soient de ruisseler sur l'espace public.

Un abattement **de 50%** est admis pour les **surfaces semi-perméables** : de type toiture végétalisée, en mur végétalisé, en matériaux semi-perméables (parking Evergreen, allées stabilisées...), etc.

Sur certaines zones du PLU, un coefficient d'emprise au sol future maximale a été fixé. **Ces coefficients ont valeur réglementaire**. Ils fixent l'imperméabilisation maximale autorisée sur chaque zone du PLU et devront être respecté:

- A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière sur les zones urbanisées ;
- A l'échelle de l'aménagement sur les zones à urbaniser ;
- A l'échelle du bassin versant sur les zones naturelles et agricoles.

Les coefficients ont été choisis en fonction de l'imperméabilisation actuellement observée sur les différentes zones et en fonction de la vocation de celles-ci. Ils se veulent à la fois restrictifs, de manière à tendre vers une limitation

des volumes d'eaux pluviales ruisselés à l'avenir et à la fois cohérents avec les perspectives d'urbanisation voulues par la commune. »

Principe de gestion des eaux pluviales :

En zone R0e, le volume de rétention à assurer à la parcelle est de 45 l/m² imperméabilisé.

Les acquéreurs des lots prendront toutes dispositions pour recueillir et absorber les eaux pluviales des toitures et espaces imperméabilisés, un débit de fuite limité à 3 l/s/ha est autorisé sur le réseau pluvial mis en place dans le cadre de la viabilisation.

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.

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 - Télécommunications :

Les raccordements seront souterrains et regroupés sous trottoir.

Eclairage public :

Dans le cadre de la rationalisation de l'énergie et de la sauvegarde de la biodiversité, l'éclairage public fera l'objet d'extinction nocturne.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains pour être constructibles ne peut plus être réglementée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

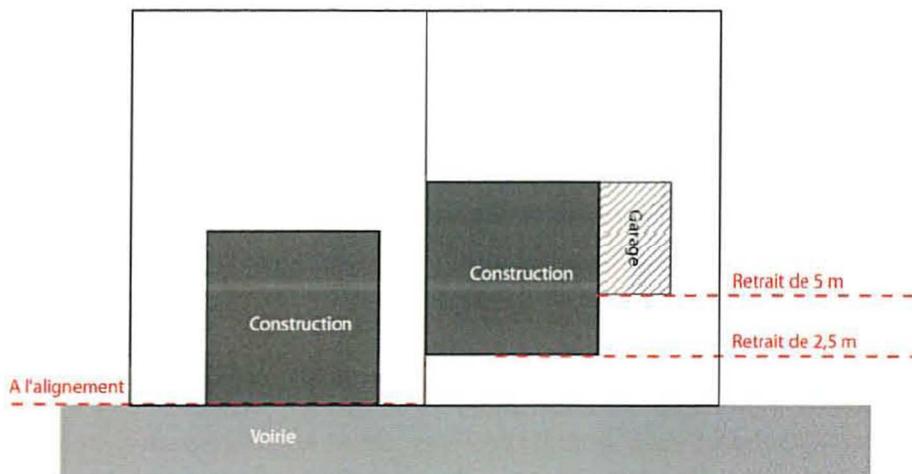
Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- A l'alignement des voies publiques ou privées
- Ou avec un retrait (R) au moins égal à :
 - 2,5 mètres
 - Et de 5 mètres au droit des accès des garages
- Avec un retrait de 7,50 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau

La construction à l'alignement est obligatoire si celle-ci n'est pas implantée sur l'une des limites séparatives sur 5m minimum. Cette disposition ne s'applique qu'à la construction principale.

Les mêmes règles s'appliquent par rapport aux emprises publiques non ouvertes à la circulation publique automobile (espaces verts, cheminements piétons ...).



Dispositions particulières :

- Parcelles d'angle**
Dans le cas de parcelles d'angle, ces dispositions ne seront appréciées qu'au regard d'une seule voie. Dans ce cas, on prendra en compte le recul le plus important.
- Constructions légères et démontables**
Les constructions légères et démontables de moins de 10 m² de surface de plancher doivent être implantées à 5 mètres minimum du domaine public, ou être masquées par une clôture et en retrait de 1m minimum.
- Piscines semi-enterrées ou hors sol**
Les piscines semi-enterrées ou hors sol doivent être implantées à 5 mètres minimum du domaine public, ou être masquées par une clôture et en retrait de 1m minimum.
- Implantation des terrasses**
Les constructions de terrasses en rez-de-chaussée autre que celles de plain-pied peuvent être implantées en limite ou à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale

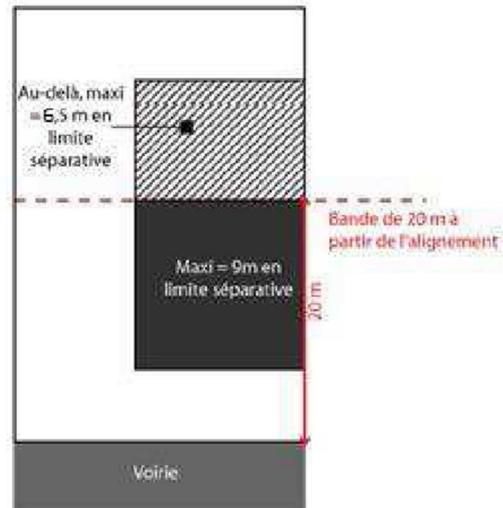
Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait. Cependant une façade au moins devra être implantée sur 5 m minimum en limite séparative, sauf si la construction est implantée à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées :

- Pour les parties des constructions situées en retrait et d'une hauteur totale Ht inférieure à 6,5 mètres : avec un retrait R=3 mètres minimum
- Pour les parties des constructions situées en retrait et d'une hauteur totale Ht comprise entre 6,5 mètres et 9 mètres : avec un retrait R= 0,5Ht minimum
- Pour les parties des constructions situées en retrait et d'une hauteur totale Ht supérieure à 9 mètres : avec un retrait R=Ht minimum

Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter le gabarit suivant :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer :
 - Une verticale en limite séparative d'une hauteur totale (Ht) de 9 mètres au maximum
 - Une ligne horizontale jusqu'à rejoindre la limite d'implantation en cas de retrait
 - Le respect de la règle d'implantation en retrait mentionnée ci-dessus
- Au -delà d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer :
 - Une verticale en limite séparative d'une hauteur totale (Ht) de 6,5 mètres au maximum
 - Une ligne horizontale jusqu'à rejoindre la limite d'implantation en cas de retrait
 - Le respect de la règle d'implantation en retrait mentionnée ci -dessus



Dispositions particulières :

- **Limites de zone agricole (A)**

La distance entre tout point de la construction et les limites séparatives en question doit être au moins égale à 3 mètres.

Une haie et/ou des plantations arbustives seront ainsi plantées sur une partie de cette largeur (au moins 2 mètres, sur la limite avec la zone agricole).

- **Constructions légères et démontables**

Les constructions légères et démontables de moins de 10 m² de surface de plancher, ainsi que les piscines, peuvent être implantées en limite ou à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

- **Eoliennes**

Les éoliennes devront impérativement être implantées avec un retrait égal au minimum à la hauteur totale de la construction (R=H au minimum, H correspondant à la hauteur du mât).

- **Limites biaises**

Une implantation en limite parcellaire biaise est admise si l'angle formé par la façade et la dite limite est supérieur ou égal à 60°.

- **Bioclimatisme**

On ne prendra pas en compte les débords de toiture ou d'autres dispositifs justifiés par le bioclimatisme dans les retraits obligatoires.

- **Implantation des terrasses**

Les constructions de terrasses en rez-de-chaussée autre que celles de plain-pied peuvent être implantées en limite ou à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Règle de calcul de la hauteur des constructions

La hauteur total Ht est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ...).

La hauteur de façade Hf d'une construction est mesurée soit à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture -terrasse.

La hauteur totale Ht est limitée à 13 mètres.

La hauteur de façade Hf est limitée à 10 mètres.

Dans le cas d'une toiture terrasse, au-delà de la hauteur de façade Hf, il ne sera autorisé qu'une élévation en attique dont la hauteur ne peut dépasser la hauteur totale Ht autorisée.

L'attique devra être en retrait de 1,50 mètre minimum des façades du bâtiment sur lequel il s'appuie.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des prescriptions complémentaires sont susceptibles d'être établies par l'Architecte des Bâtiments de France pour les lots 2, 4, 6 et 8 qui sont situés dans le périmètre de l'AVAP.

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les couleurs criardes ou très foncées sont interdites pour les façades, sauf ajout ponctuel et sauf dans le cas d'extension mineure.

Les couleurs foncées peuvent être autorisées pour les façades commerciales, dans le cadre d'une composition d'ensemble.

Les couleurs très foncées sont interdites pour les toitures en tuiles. Les couleurs criardes sont interdites quel que soit le type de toitures.

La peinture sur les murs en pierre en taille ou en moellon est interdite. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est strictement interdit.

11.2 Façades - Matériaux - Couleurs

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement compatibles avec le site.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est strictement interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière harmonieuse. Lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, les enduits traditionnels (ton "pierre", sable de "pays" etc.) sont privilégiés. L'utilisation du blanc pur sur les façades est interdite.

11.3 Toitures - Pentes - Matériaux

Dans le cas de toitures en tuiles, les pentes de toiture varient entre 28 % et 35 %.

L'emploi de matériaux tels que bardeaux d'asphalte, tôle (sauf bac acier) ou fibrociment est proscrit pour les toitures, y compris sur les bâtiments annexes à l'habitation principale.

Une seule rangée d'ouvertures par pan de toiture est autorisée.

Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation de construction, les pentes et les matériaux des toitures à créer doivent s'harmoniser avec la composition de la ou des toitures existantes.
Les tuiles seront dans les tons traditionnels. L'utilisation de plaques imitant la tuile est interdite, y compris sur les bâtiments annexes à l'habitation principale.
Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les abris de jardins non maçonnés.

11.4 Clôtures :

Les clôtures doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes. Elles seront conformes au plan annexé au présent règlement.

Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de clôture retenu. Des couleurs très foncées pourront être autorisées.

Sont interdites:

- les clôtures constituées de brande, film opacifiant, haie artificielle, plaque de ciment
- les clôtures de ton blanc pur ainsi que les tons criards ou très foncés
- les essences non adaptées au sol, au climat et au paysage

Limites de zone agricole (A) : Les murs de clôtures ne sont pas autorisés. Seuls les grillages et les haies sont autorisés.

Dans tous les cas, les murs de clôture devront être enduits sur les deux faces.

11.5 Eléments techniques :

- **Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîte.

- **Les dispositifs de production d'énergie solaire**

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade, en toiture ou au sol.

- **Les éléments des climatiseurs**

Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue

11.6 Préservation de la faune et de la flore :

Dans le cas de restauration et réhabilitation de façade, les supports de la nidification doivent être pris en compte. Les éléments d'architecture traditionnelle comme les débords de toit, supports de la nidification d'oiseaux sont à préserver car favorables à la faune.

Dans les annexes, les accès sous toitures ne doivent pas être fermés. Tout mur ancien comportant des facilités de passage pour la petite faune doit être rénové en maintenant ces passages.

Les clôtures neuves devront permettre la libre circulation de la petite faune.

Les murs de clôture en moellons non enduits doivent être restaurés sous une forme qui n'obstrue pas toutes les cavités.

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le calcul des places se fera par unité entière.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers devront avoir une surface minimale de 2.20 m x 5.00 m.

En cas de réalisation d'un parc de stationnement de plus de 5 véhicules, cette surface sera vérifiée avec le critère de 25 m² par véhicule afin d'assurer dans de bonnes conditions, le stationnement et le dégagement nécessaires à son accessibilité.

Habitat

2 places de stationnement par logement.

Commerce et bureaux

1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher.

Artisanat

1 place de stationnement par tranche commencée de 150 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place.

Stationnement des cycles :

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé :

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements : une surface minimale de 1,50 m² par logement. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9 m²,
- Pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux : une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher, à partir de 300 m² de surface de plancher. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9 m² et supérieur à 80 m²,
- Pour les autres constructions à destination autre que commerce, bureaux ou habitation, le nombre de places (1,50 m² par deux roues) à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales

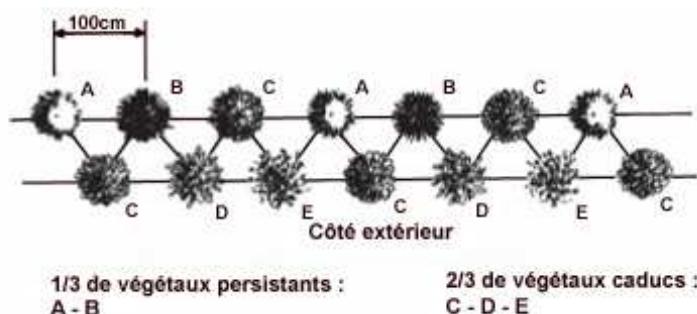
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées sur au moins 40% de leur surface.

Les toitures terrasses des parkings couverts doivent être également végétalisées.

L'espace vert planté par le lotisseur en façade dans les lots 1, 3, 5 et 7 devra être conservé et entretenu par les acquéreurs des lots concernés.

Disposition de principe des arbustes pour une haie (recommandation)

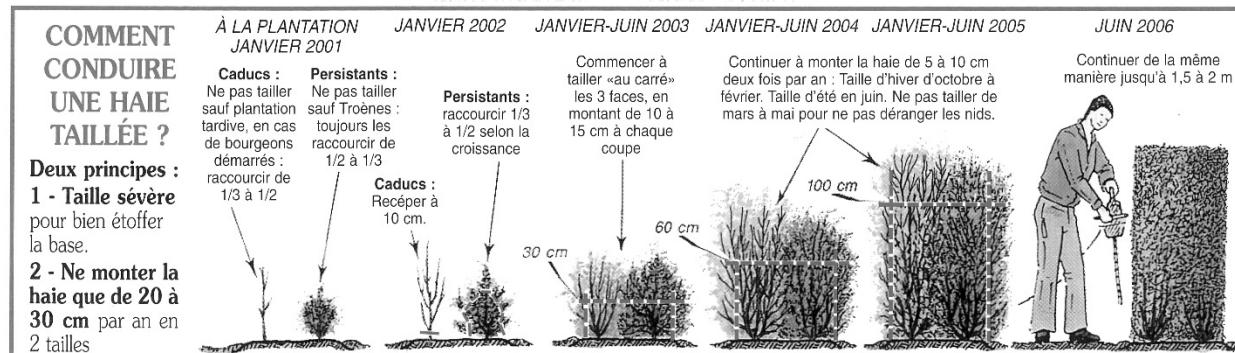
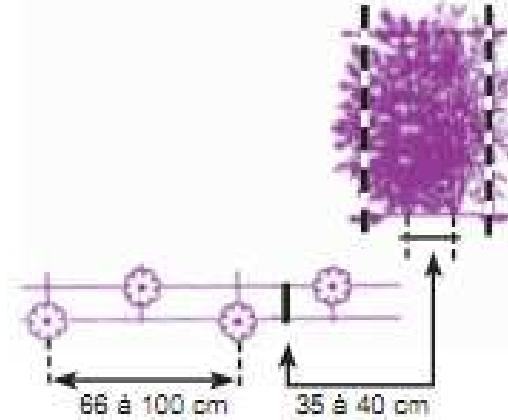


1/3 de végétaux persistants :
A - B

2/3 de végétaux caducs :
C - D - E

Haies taillées et petits brise-vent :

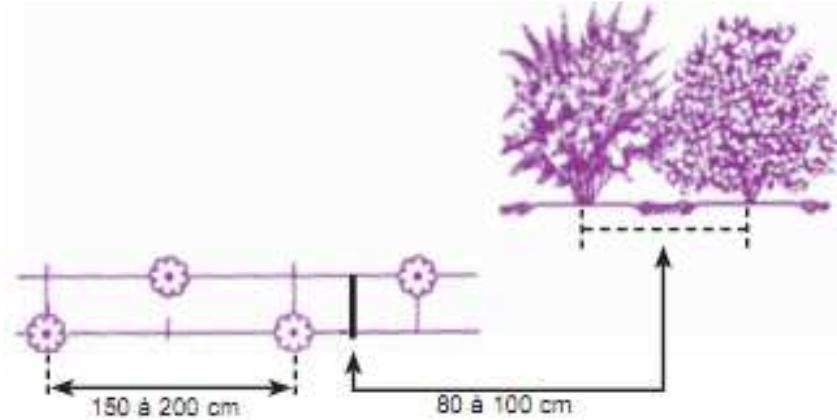
- planter sur une seule bande de paillage
- les deux lignes ne seront donc espacées que de 25 à 40 cm
- les espèces entremèleront rapidement leurs branches

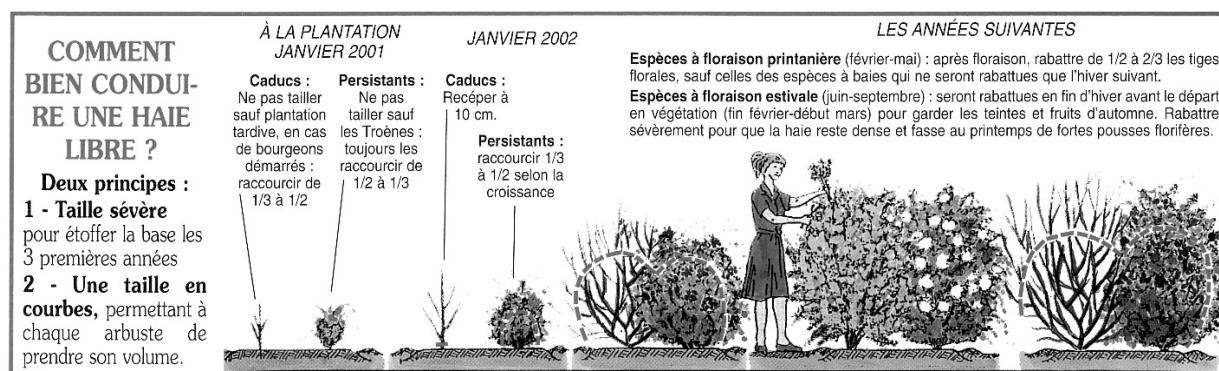


Source : le guide de plantations des arbres et des haies "Deux-Sèvres ENVIRONNEMENT" publié par le Conseil Général des Deux-Sèvres

Haies libres :

- 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 AFFECTÉE À CHAQUE LOT

Lot n°	Contenance en m²	Surface de plancher maxi en m²
1	319	250
2	382	250
3	320	250
4	372	250
5	317	250
6	367	250
7	298	250
8	359	250
9	390	250
10	287	250
11	340	250
12	360	250
13	381	250
14	339	250
15	357	250
16	356	250
TOTAL	5 544	4 000

Le lotisseur