

Dossier : 240437

Commune de BOUHET

Maître d'ouvrage :

Manolys



Lotissement

"LES JARDINS DU MOULIN"

PA 10 REGLEMENT

DÉCEMBRE 2024

CONCEPTEUR
MAÎTRE D'OEUVRE
GEOMETRES - EXPERTS

Ph. PACAUD Ingénieur ESGT
Da. THERRY Géomètre Expert

SIT&A CONSEIL

4, Rue de la Palenne - Chagnolet
17139 DOMPIERRE SUR MER
Tél : 05 46 34 13 24

email : larochele@siteaconseil.fr



Commune de Bouhet

Lotissement "Les Jardins du Moulin "

PA 10 - REGLEMENT

Les règles d'urbanisme qui s'appliquent sont celles du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Aunis Sud approuvé en conseil communautaire en février 2020 et modifié en décembre 2023. Ce projet d'aménagement se situe dans la zone U du PLUI en vigueur. En complément les acquéreurs devront respecter les règles ci-après :

1. Les lots sont à destination principale résidentielle.
2. L'implantation des constructions par rapport aux voies sera libre sauf dans les lots 1 à 5 et 7 et 8 où elles devront respecter la zone non-aedificandi telle que représentée sur le plan de composition.
3. Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur ou égal à H/2 sans être inférieur à 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions. Dans les lots 7 et 8, elles devront respecter la zone non-aedificandi telle que représentée sur le plan de composition.
4. Un seul accès véhicule sera autorisé par lot. Il sera positionné conformément au plan de composition (PA4).
5. Pour chaque construction, le niveau du plancher inférieur devra respecter la cote minimale indiquée en mètres NGF sur le plan de composition PA4.
6. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
Un emplacement 6x5m non clos, si possible, sera aménagé sur chaque parcelle individuelle et sera aménagé par l'acquéreur à ses frais. Il sera positionné conformément au plan de composition (PA4).
7. Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'Aunis, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés ».
L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
L'usage de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées.
8. Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant.
Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 25 et 30%
Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés. Les toitures terrasses sont autorisées.
Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale
9. Les clôtures devront respecter le plan des clôtures annexé au présent règlement. Les haies existantes devront être conservées.
10. Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel après).
 - Acer campestre : Erable champêtre
 - Acer monspessulanum : Erable de Montpellier
 - Acer x bornmuelleri : Erable hybride (campestre x monspessulanum)
 - Betula pendula : Bouleau véruqueux

- Buxus Sempervirens : Buis commun
- Castanea sativa : Châtaignier commun
- Cornus mas : Cornouiller mâle
- Cornus sanguinea : Cornouiller sanguin
- Corylus avellana : Noisetier commun
- Crataegus laevitaga : Aubépine à deux styles
- Crataegus monogyna : Aubépine monogyne
- Crataegus x media : Aubépine hybride
- Cytisus scoparius : Genêt à balais
- Eunonymus europaeus : Fusain d'Europe
- Frangula dodonei : Bourdaine commune
- Juniperus communis : Genévrier commun
- Ligustrum vulgare : Troène commun
- Lonicera xylosteum : Camérisier à balais (Chèvrefeuille des haies)
- Malus sylvestris : Pommier sauvage
- Mespilus germanica : Néflier commun
- Populus tremola : Peuplier tremble (Tremble)
- Prunus avium : Merisier sauvage (Prunier merisier)
- Prunus mahaleb : Cerisier de Sainte-Lucie
- Prunus spinosa : Prunelier épineux (Epine noir) + Prunelier
- Pyrus pyraister : Poirier sauvage
- Pyrus x amphigenea : Poirier hybride (pyraister x cordata)
- Quercus ilex : Chêne vert
- Quercus petraea : Chêne Sessile (Chêne rouvre)
- Quercus pubescens : Chêne pubescent
- Quercus robur : Chêne pédonculé
- Quercus x andegavenis : Chêne hybride (pernaica x robur)
- Quercus x kerneri : Chêne hybride (pubescens x robur)
- Quercus x rosacea : Chêne hybride (robur x petraea)
- Quercus x streimeri : Chêne hybride (pubescens x petraea)
- Rhamnus cathartica : Nerprun purgatif
- Ribes rubrum : Groseillier rouge
- Rosa agrestis : Rosier agreste (Rosier des haies)
- Rosa arvensis : Rosier des champs
- Rosa canina : Rosier des chiens (Eglantier)
- Rosa micrantha : Rosier à petites fleurs
- Rosa tomentosa : Rosier tomenteux
- Ruscus aculeatus : Fragon piquant (Petit houx)
- Salix x rubens : Saule hybride (alba x fragilis)
- Sambucus nigra : Sureau noir
- Sorbus domestica : Sureau domestique (Cormier)
- Sorbus torminalis : Alisier torminal (Sorbier alisier)
- Tilia cordata : Tilleul à petites feuilles (Tilleul des bois)
- Tilia platyphyllos : Tilleul à grandes feuilles
- Ulmus minor : Orme chamêtre (Ormeau)
- Viburnum lantana : Viorne lantane
- Viburnum opulus : Viorne obier

11. Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
12. Les eaux pluviales issues des surfaces imperméables privées (toitures, terrasses, places de stationnement privées, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur la parcelle jusqu'à des pluies de période de retour 10 ans.

Lors d'événements d'occurrence supérieur, une surverse sera autorisée sur les espaces communs. Cette surverse devra obligatoirement se faire de manière aérienne.

Dans le cadre du permis de construire, chaque lot devra justifier la gestion au sein de leur parcelle d'une pluie décennale.

13. Ainsi, pour les places de stationnement privées, la mise en place d'un matériau drainant sera privilégiée. Toutefois, si un revêtement étanche est mis en œuvre et que la pente se fait en direction des espaces communs du lotissement, un caniveau à grille (ou tout autre système de ce type) devra être mis en place en limite de propriété, côté rue, avec un système d'infiltration des eaux pluviales (puisard ou tranchée drainante) sur la parcelle privée.

14. Les surfaces de plancher maximales autorisées par lot devront respecter le tableau ci-dessous :

Lot	Surface (m ²)	Surface plancher maximale autorisée (m ²)
1	529	200
2	400	150
3	380	150
4	480	200
5	457	200
6	326	150
7	381	150
8	580	200
9	313	150
10	314	150
11	309	150
12	311	150
13	311	150
14	321	150
Total	5 412	2 300

Il est prévu un reliquat de 300 m² de surface plancher supplémentaire que le lotisseur pourra distribuer à sa convenance à un ou plusieurs lots. La surface de plancher maximale autorisée sur le lotissement est de 2 600 m².