

Dossier : 230297

Commune de COURÇON

Maître d'ouvrage :

ECOCITY EDEN

Lotissement

"L'ORÉE DU BOIS"

PA 10 REGLEMENT

JUILLET 2025

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 : larochelle@siteaconseil.fr



Commune de Courçon d'Aunis
Lotissement " L'Orée du Bois "

PA 10 - REGLEMENT

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 ZN n° 142, 142, 145, 146, 149 et 299.de la Commune de COURÇON 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 COURÇON, à savoir PLUi-H de la Communauté de Communes Aunis Atlantique. 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.

En complément les acquéreurs devront respecter les règles ci-après :

Le terrain d'assiette est situé en zone 1AU du PLUi-H.

Le projet étant situé dans un secteur retenu pour être une opération pilote, des compléments sont apportés aux règles d'urbanisme du PLUi-H de la Communauté de Communes Aunis Atlantique, approuvé le lors du Conseil Communautaire du 19/05/2021.

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 30 lots, parcelles individuelles destinées à l'habitation dont 3 logements sociaux en maisons individuelles groupées mitoyennes (lots 28, 29 et 30) et 1 logement de type maison isolée (lot 27).

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

Les lots sont destinés à recevoir chacun un logement. Toutefois, des lots contigus pourront faire l'objet d'une réunion (ablotissement). Le regroupement de deux parcelles est autorisé pour créer deux logements maximum que si la surface des deux lots contigus est inférieure à 700 m².

1 - REGLES RELATIVES AUX DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES DU PLUI-H

ARTICLE 1.1 : DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ECONOMIE D'ENERGIE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

Application du Règlement du PLUI-H

ARTICLE 1.2 : TOPOGRAPHIE, ESPACE LIBRE, PLANTATION, SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLUI-H :

Conformément à l'OAP, les lots 17 à 20 et 25 à 27 devront respecter la zone boisée à conserver présente en fond de lots.

Le projet étant classé « opération pilote », il est demandé de planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuilles caduques à proximité des façades Sud, Est et Ouest, pour faire de l'ombre en été tout en laissant passer le soleil en hiver.

Liste des végétaux conseillés :

Arbres de grande taille (>15m) :

- Érable de Montpellier (Acer monspessulanum)
- Chêne sessile (Quercus petraea)
- Merisier (Prunus avium)
- Noyer (Juglans regia)
- Prunier (Prunus domestica)
- Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)
- Arbres de moyenne taille (<15m) :
- Arbousier (Arbutus unedo) – persistant
- Figuier (Ficus carica)
- Olivier (Olea europaea)- persistant
- Pommier sauvage (Malus sylvestris)
- Amandier (Prunus dulcis)
- Cognassier (Cydonia oblonga)

Arbustes (haies) :

- Ajonc d'Europe (Ulex europaeus) - persistant
- Aubépine (Crataegus monogyna)
- Saule romarin (Salix rosmarinifolia)
- Fusain du japon (Euonymus japonicus) - persistant
- Noisetier (Corylus avellana)
- Prunellier (Prunus spinosa)
- Sureau noir (Sambucus nigra)
- Troène commun (Ligustrum vulgare) – persistant
- Houx (Ilex aquifolium) – persistant
- Filiaire (Phyllirea latifolia) – persistant
- Daphné lauréole (Daphne laureola) – persistant

L'imperméabilisation des surfaces non bâties sera limitée. Ainsi, pour les places de stationnement privées, la mise en place d'un matériau drainant sera privilégiée.

Un coefficient « pleine terre de 80% sur les espaces laissés libre de construction sera exigé.

ARTICLE 1.3 : INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLUi-H :

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméables privées (toitures, terrasse, places de stationnement privées, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur la parcelle.

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.

En l'absence de mur en limite entre les espaces communs et les espaces privés, l'acquéreur devra réaliser un merlon de 10 cm en limite des noues afin d'éviter tout écoulement pluvial lors d'événements très exceptionnels

Les côtes minimales des dalles des rez-de-chaussée devront respecter la côte mentionnée sur le plan de composition (PA4).

ARTICLE 1.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLUi-H :

Un seul accès véhicule sera autorisé par lot. Il sera positionné conformément au plan de composition (PA4).

ARTICLE 1.5 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLUi-H :

Cf. Article 3 concernant la gestion des eaux pluviales dans les lots privés.

ARTICLE 1.6 : LES CLÔTURES

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLUi-H :

Les clôtures devront respecter le plan des clôtures annexé au présent règlement.

Les haies persistantes mono-spécifiques constituées de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland, etc.) et les haies persistantes mono-spécifiques composées d'espèces horticoles persistantes (photinias, lauriers palmés, chèvrefeuille de Ebbing, bambous, etc.) sont interdites. Ces 2 types de haies mono-spécifiques ne s'intègrent pas au paysage local, et peuvent faire l'effet d'un « mur végétal ». De plus, elles sont très peu attractives pour la faune et sont donc d'un très faible intérêt environnemental, et ce surtout en comparaison de haies d'essences locales mélangées de façon aléatoire. Afin d'obtenir un certain effet brise-vue tout en utilisant des essences locales, il est possible de choisir des espèces au feuillage persistant, semi-persistant ou marcescent (cf liste des végétaux conseillés article 1.2).

2 - REGLES RELATIVES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU DU PLUI-H

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE 2.1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans une partie de la construction dont l'usage principal est l'habitation.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLUi-H :

Lorsque la plantation d'arbres de haute tige à proximité des façades Sud, Est et Ouest (cf article 1.2) n'est pas possible, les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débords de toiture, brise, soleil, pergolas, etc) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

ARTICLE 2.4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. HAUTEUR

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLUi-H :

Les lots n°, 28, 29 et 30 sont destinés obligatoirement à l'implantation d'une construction en R+1.

Les constructions en RDC et R+1 sont autorisées sur les autres lots.

2.IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLUi-H :

L'implantation des constructions devra respecter :

- Les bandes et lignes d'implantation obligatoires de toute ou partie de la construction mentionnée sur le plan de composition (PA4).
- La Zone Non Aedificandi en Sud des lots 18, 19, 20, 24, 25 et 26 et en limite Est des lots 26 et 27.

3.IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Application du Règlement du PLUi-H

4.DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS SITUEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Application du Règlement du PLUi-H

5.EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS / SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

Les surfaces de planchers maximales autorisées par lot devront respecter le tableau ci-dessous :

Numéro du lot	Surface de plancher maximale autorisée par lot (m²)
1 à 27	200
28 à 30	100
Total	5 700m²

La surface de plancher maximale autorisée sur le lotissement est de 5700 m².

ARTICLE 2.5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Application du Règlement du PLUi-H

ARTICLE 2.6 : OBLIGATION DES REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLU :

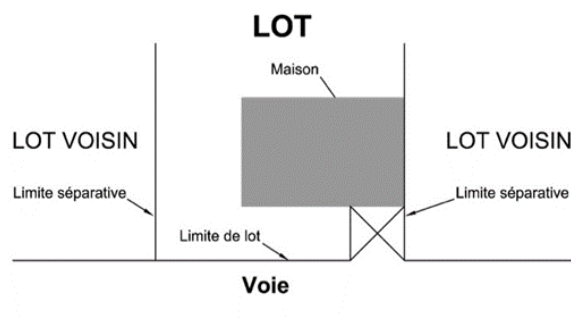
Lots 1 à 27 :

Sur chaque lot, une aire privative de stationnement de dimensions 6m de large par 5m de profondeur minimum sera réalisée par l'acquéreur. Cet espace est destiné à assurer le stationnement de deux véhicules, selon les schémas de principe ci-joints.

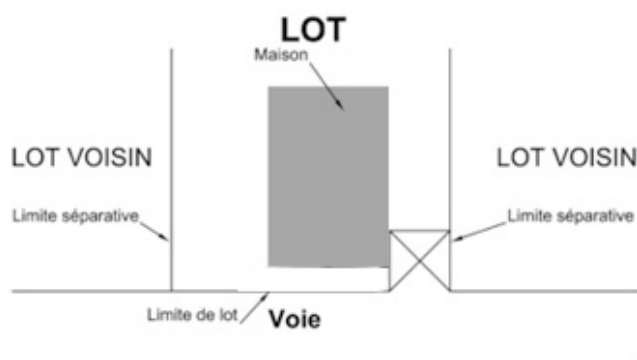
SCHEMA DE PRINCIPE DES EMPLACEMENTS de dimension 6X5 :

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 fixe et devra être respectée conformément aux emprises figurant sur le plan de composition (PA4).

Lots 28, 29 et 30 (logements sociaux) :

Le stationnement de ces lots se fera sur les parcelles privées identifiées sur le PA4.

