

# PA10 – Projet de règlement

Toutes les obligations et interdictions liées à : *l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, à leur hauteur maximale, à leur aspect extérieur, aux clôtures...* sont strictement définies dans le règlement de la zone **1AU** du **Plan Local d'Urbanisme intercommunal & d'Habitat** (PLUi-H) d'Aunis sud et en vigueur sur la commune de SAINT GEORGES DU BOIS et soumises à orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°43).



## SOMMAIRE

### I - Dispositions générales

- I.1 - objet du règlement
- I.2 - champ d'application
- I.3 - division du terrain
- I.4 – tableau de répartition des surfaces

### II - Nature de l'occupation des sols

- II.1 - occupation et utilisation du sol interdites
- II.2 - occupation et utilisation du sol admises

### III - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### IV - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et collecte des déchets ménagers

- IV.1 - eau potable
- IV.2 - eaux usées
- IV.3 - eaux pluviales
- IV.4 - autres réseaux
- IV.5 - déchets ménagers

### V - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### VI - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### VII - Emprise au sol des constructions

### VIII - Hauteur des constructions

### IX - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions de patrimoine

### X - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnements

### XI - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions



## I - DISPOSITIONS GENERALES

### I.1 Objet du règlement :

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « Les Portes de Saint Georges » situé sur la commune de SAINT GEORGES DU BOIS, tel que le périmètre en est défini sur le plan de composition et autres documents graphiques du dossier du permis d'aménager.

Le lotissement est projeté sur les parcelles cadastrées section **AB n° 491 et 493**

La superficie totale de l'assiette foncière est de **21 976m<sup>2</sup>** arpentés.

### I.2 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 SAINT GEORGES DU BOIS, à savoir la zone **1AU** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal & d'Habitat (PLUi-H) opposable sur la commune de SAINT GEORGES DU BOIS et soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°43).

Le terrain est situé en secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

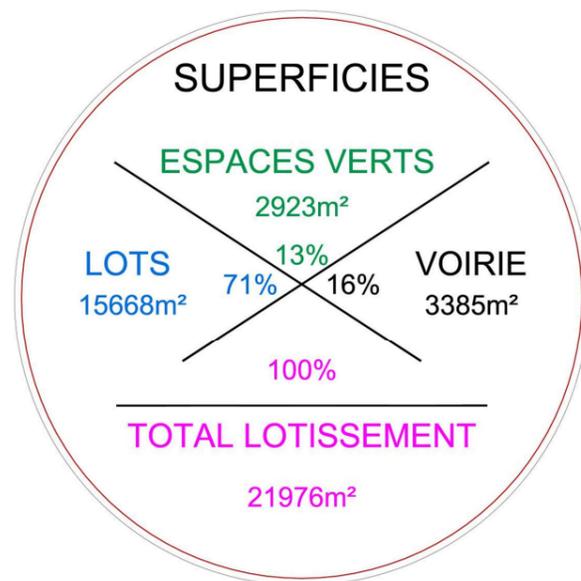
Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

### I.3 Division du terrain :

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :



### I.4 Tableau de répartition des surfaces :

| N° de lot | Surface m2 | Emprise au sol | Surface de plancher |
|-----------|------------|----------------|---------------------|
| 1         | 359        | 228            | 228                 |
| 2         | 372        | 236            | 236                 |
| 3         | 325        | 206            | 206                 |
| 4         | 344        | 218            | 218                 |
| 5         | 383        | 243            | 243                 |
| 6         | 379        | 241            | 241                 |
| 7         | 446        | 283            | 283                 |
| 8         | 1095       | 695            | 695                 |
| 9         | 948        | 602            | 602                 |
| 10        | 324        | 206            | 206                 |
| 11        | 353        | 224            | 224                 |
| 12        | 362        | 230            | 230                 |
| 13        | 351        | 223            | 223                 |
| 14        | 329        | 209            | 209                 |
| 15        | 351        | 223            | 223                 |
| 16        | 542        | 344            | 344                 |
| 17        | 409        | 260            | 260                 |
| 18        | 529        | 336            | 336                 |
| 19        | 328        | 208            | 208                 |

| N° de lot    | Surface m2    | Emprise au sol | Surface de plancher |
|--------------|---------------|----------------|---------------------|
| 20           | 299           | 190            | 190                 |
| 21           | 321           | 204            | 204                 |
| 22           | 316           | 201            | 201                 |
| 23           | 622           | 395            | 395                 |
| 24           | 368           | 234            | 234                 |
| 25           | 380           | 241            | 241                 |
| 26           | 378           | 240            | 240                 |
| 27           | 409           | 260            | 260                 |
| 28           | 432           | 274            | 274                 |
| 29           | 370           | 235            | 235                 |
| 30           | 352           | 224            | 224                 |
| 31           | 352           | 224            | 224                 |
| 32           | 352           | 224            | 224                 |
| 33           | 352           | 224            | 224                 |
| 34           | 352           | 224            | 224                 |
| 35           | 341           | 217            | 217                 |
| 36           | 332           | 211            | 211                 |
| 37           | 332           | 211            | 211                 |
| 38           | 479           | 304            | 304                 |
| <b>Total</b> | <b>15 668</b> |                | <b>9 952</b>        |

Les travaux seront réalisés en une tranche et deux phases.

#### ADAPTATIONS MINEURES

Il ne peut être dérogé aux dispositions du présent règlement à l'exception, conformément à l'article L123.1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations seront décidées par l'autorité compétente.

## II. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### II.1 OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Confère document d'urbanisme en vigueur de la commune de SAINT GEORGES DU BOIS (OAP n° 43 du PLUi-H d'AUNIS SUD).

### II.2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Il ne sera créé qu'une seule catégorie de lots, tous destinés à recevoir des constructions à l'usage d'habitation et leurs locaux annexes qui y sont rattachés (*garages, abri-jardin, local à vélos, piscines ...*), les stationnements, les clôtures ainsi que les professions libérales.

Les lots pourront être autorisés à recevoir une « Maison d'Assistants Maternels » assimilé à un équipement d'intérêt collectif.

Le lot 8 est destiné à recevoir 7 logements dits sociaux.

Le lot 9 est destiné à recevoir 9 logements dits sociaux.

Les lots 18 et 23 sont autorisés à recevoir 2 logements groupés.

Le nombre total maximum de logements autorisés sur l'ensemble de l'opération est de 51 logements.

**ABLOTISSEMENT :** Dans le cas où une même personne physique ou morale se porterait acquéreur de plusieurs lots mitoyens, les zones constructibles à prendre en considération pour l'implantation des constructions seront celles s'appliquant aux limites extrêmes de la parcelle ainsi formée, le nombre de logement ne pourra pas dépasser le nombre de lots réunis.

## III. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### ACCÈS et VOIRIE

La desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément au plan parcellaire et de voirie. L'ensemble de la voirie à créer est portée aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura l'emprise fixée à ces documents.

## IV. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

### IV.1 EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### IV.2 EAUX USÉES

La commune de SAINT GEORGES DU BOIS dispose d'un réseau public d'assainissement.

Chaque lot doit être raccordé au réseau principal de collecte.

Les eaux-usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### IV.3 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des parties privatives et issues des toitures seront obligatoirement canalisées par les acquéreurs et maintenues sur les lots par l'intermédiaire d'un puisard d'une capacité de stockage correctement dimensionné.

**Les dispositifs permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont fortement conseillés.**

Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales »

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### IV.4 AUTRES RESEAUX

Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera souterrain.

### IV.5 DECHETS MENAGERS

La collecte des ordures ménagères s'effectuera au porte-à-porte.

Afin d'être collectés, les bacs ou sacs seront déposés sur le trottoir, en limite de l'espace commun et dans un lieu qui dans tous les cas doit rester accessible au camion de collecte, les bacs devront être remisés le plus rapidement possible, le jour même, après la fin du service de collecte.

## V IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Principes et modalités de mises en œuvre, confère document d'urbanisme en vigueur (OAP n° 43 du PLUi-H d'AUNIS SUD).

## VI IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Principes et modalités de mises en œuvre, confère document d'urbanisme en vigueur (OAP n° 43 du PLUi-H d'AUNIS SUD).

## VII EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Confère tableau de répartition chapitre I paragraphe 4 du présent règlement.

## VIII HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.

## IX ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Principes et modalités de mises en œuvre, confère document d'urbanisme en vigueur (OAP n° 43 du PLUi-H d'AUNIS SUD).

## X OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Il sera prévu 2 places de stationnement non closes si possible de 6.00 m de large x 5.00 m de profondeur sur les parcelles privatives par logement.

Pour les lots 8 et 9, il est imposé la création d'une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et à aménager à l'intérieur du lot.

## XI TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement seront conservées sur le terrain d'assiette du projet.
- En cas d'aménagement d'ensemble (lotissement, opération groupée ...), chacun des lots devra respecter la règle précédente. Les aménagements nécessaires à la récupération des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif existant.

### ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

Tous les principes et modalités de mises en œuvre, confère au document d'urbanisme en vigueur (OAP n° 43 du PLUi-H d'AUNIS SUD).