

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 976m²** 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.

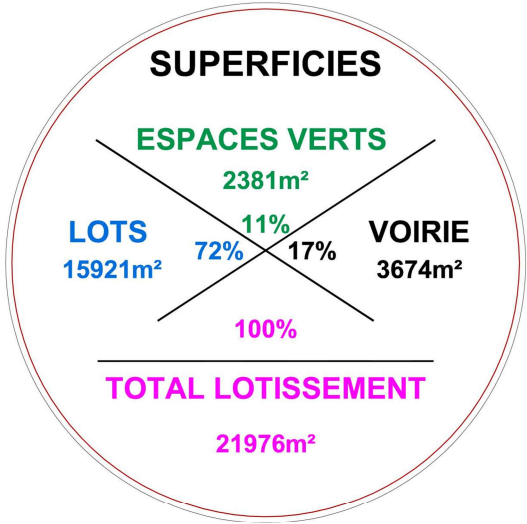
Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

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 :



Les travaux seront réalisés en deux tranches 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.

I. 4 Tableau de répartition des surfaces :

Tranche n°1				Tranche n°2			
N° de lot	Surface m2	Emprise au sol	Surface de plancher	N° de lot	Surface m2	Emprise au sol	Surface de plancher
1	359	215	224	28	301	181	188
2	372	223	233	29	300	180	188
3	325	195	203	30	327	196	204
4	279	167	174	31	300	180	188
5	278	167	174	32	318	191	199
6	276	166	173	33	285	171	178
7	274	164	171	34	374	224	234
8	387	232	242	35	263	158	164
9	260	156	163	36	285	171	178
10	202	121	126	37	263	158	164
11	202	121	126	38	285	171	178
12	202	121	126	39	263	158	164
13	297	178	186	40	285	171	178
14	297	178	186	41	231	139	144
15	297	178	186	42	240	144	150
16	297	178	186	43	220	132	138
17	309	185	193	44	222	133	139
18	305	183	191	45	241	145	151
19	345	207	216	46	240	144	150
20	335	201	209	47	285	171	178
21	314	188	196	48	336	202	210
22	305	183	191	49	336	202	210
23	361	217	226	50	336	202	210
24	417	250	260	51	277	166	173
25	349	209	218	52	267	160	167
26	350	210	219	53	267	160	167
27	303	182	189	54	277	166	173
				Total	15 921		9 952

II. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

II.1 OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Destinations et sous-destinations interdites: artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, industrie, entrepôt, exploitation agricole et exploitation forestière.

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.

Afin de faciliter l'accession à la propriété pour tous, les lots 9-10-11-12-41-42-43-44-45-46 sont destinés à l'accession abordable à la propriété aux foyers à revenus modestes ou médians souhaitant faire l'acquisition de leur résidence principale, ainsi qu'aux investisseurs proposant des loyers accessibles au plus grand nombre.

Le nombre total maximum de logements autorisés sur l'ensemble de l'opération est de 54 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

L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.

VI IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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.

VII EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, 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. (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

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement prosrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué à l'article VII « EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS »).

Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale d'ensemble sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

-Façades:

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.

-Toitures:

Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant.

Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 25 et 35%.

Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés. Les toitures terrasse sont autorisées.

Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

-Clôtures:

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager, en cohérence avec les dispositions règlementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et d'une teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Principes et modalités de mise en œuvre des clôtures sur voie et emprise publiques et privées et en limites séparatives, confère annexe 3 « plan des clôtures ».

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.

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.