



**DEPARTEMENT DE LA VIENNE
COMMUNE DE SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX
Parcelles n°73,74,526 et 702 section ZE
LOTISSEMENT « LES TOURNESOLS 2 »**

PA 10 – REGLEMENT

Modification le 29 mars 2022 :

- article 12 : Stationnement des véhicules pour les ilots A, B et C.
- article 14 : Ajout du lot 17 dans des surfaces habitables suite erreur dans tableau

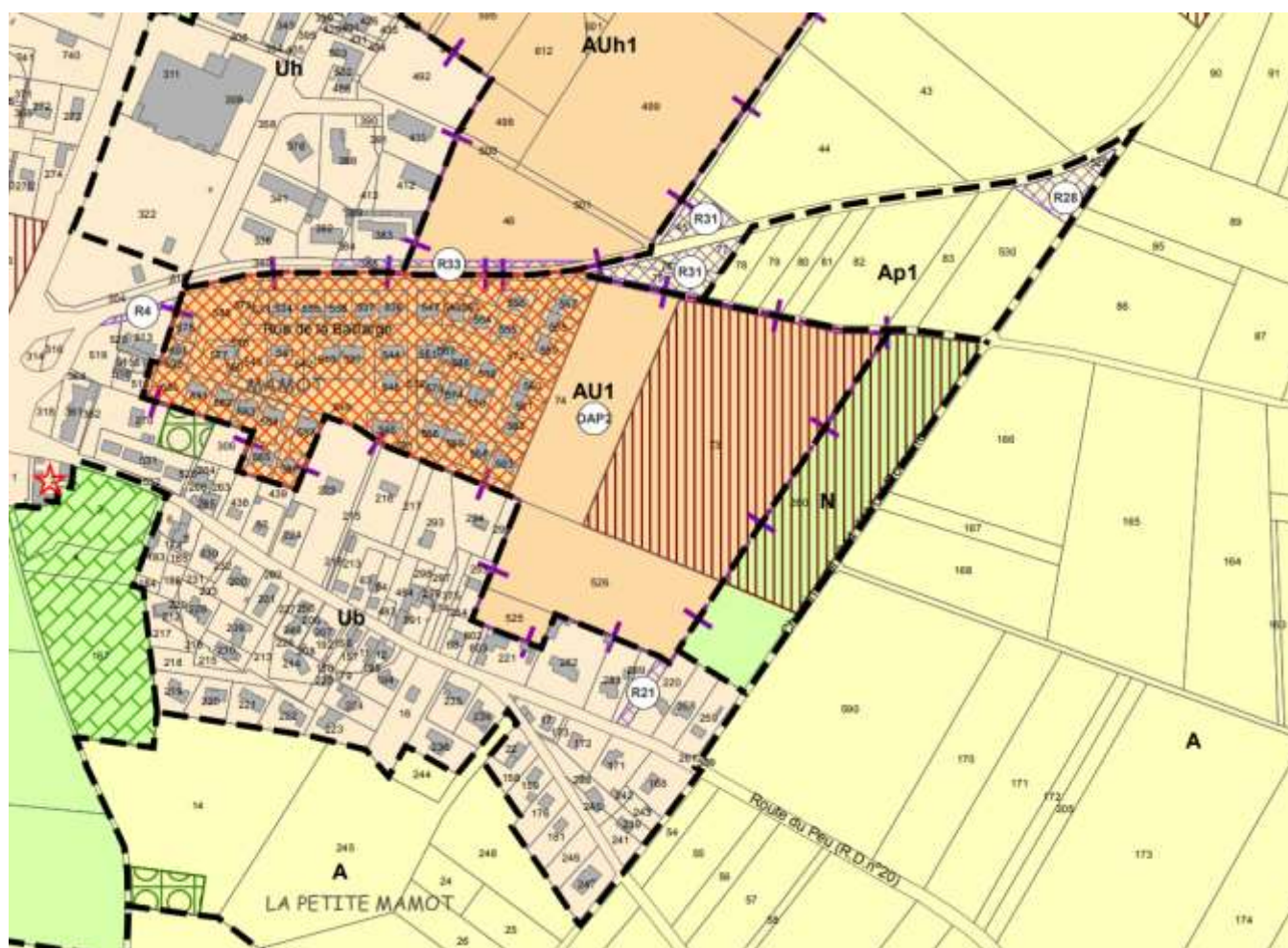
SARL LES LOGES TERRAINS
4, rue du Pré Médard
86280 SAINT BENOIT
Tel : 05 49 18 61 13
lesloges.terrains@claimo.fr

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à une propriété appartenant à la SARL LES LOGES, telle qu'elle est délimitée sur le plan topographique au 1/500 pièce n° PA3, cadastrée section ZE parcelles n° 73, n°74, n°526 et n° 702.

Le projet d'aménagement est situé en zone constructible AU1, du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GEORGES-LÈS-BAILLARGEAUX.



Caractère et vocation de la zone AU1

Le secteur « AU1 » est urbanisable immédiatement sous forme d'opérations d'aménagement couvrant tout ou partie de la zone. L'équipement, à l'intérieur de cette zone sera réalisé par les aménageurs publics ou privés, quid devront se raccorder aux réseaux existants en périphérie.

Le secteur est concerné par l'OAP 2 : « Secteur de La Mamot ».

Les principes d'aménagement de la zone AU1 respecteront les principaux fondements du développement durable :

- une bonne insertion dans les sites et les paysages ,notamment par le traitement paysager des espaces de transition entre les espaces agricoles ou naturels limitrophes et les parties urbanisées ;
- la prise en compte de la topographie ;
- des quartiers agréables et conviviaux par :le développement des liaisons entre les secteurs déjà bâtis et les nouveaux quartiers, notamment des liaisons douces (piétonnes et cyclables), et en évitant les voies en impasse (quartiers repliés sur eux-mêmes) ;
- la sécurisation des accès à chacune de ces zones, pour les automobiles, les vélos, les piétons et les habitants, en assurant une cohabitation apaisée pour les usagers ; l'aménagement d'espaces publics ;une faible imperméabilisation des sols : l'emprise des voies de dessertes internes sera réduite au minimum ;
- une implantation des constructions sur la parcelle permettant de bénéficier du meilleur ensoleillement possible en favorisant une implantation des bâtiments ,dans leur plus grande largeur , suivant un axe Ouest-Est ;
- la gestion des eaux de pluie avec
 - le recueil des eaux de ruissellement, à l'échelle de chaque zone et de chaque opération d'aménagement, en tenant compte de la topographie, de la nature des sols, des fossés et exutoires naturels existants ;
 - la limitation de l'imperméabilisation des sols par le maintien de surfaces enherbées et végétalisées et choix de matériaux drainants pour le recouvrement des surfaces artificialisées ; une faible consommation d'espace, en proposant des formes urbaines peu consommatrices d'espace, structurées autour d'espaces paysagers et de liaisons douces.

OBJET

Le présent règlement a pour objet de définir les règles spécifiques d'occupation et d'utilisation des sols du lotissement "Tournesols 2", notamment pour les articles 3,4 ,6, 11, 12, 13 et 14.

L'ensemble des autres articles est défini dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition comportent 3 îlots de 19 logements sociaux et 58 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances.

Chapitre 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Voir règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Chapitre 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès aux terrains portés au plan de composition sont imposés.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le constructeur est tenu de se raccorder en souterrain sur les branchements laissés préalablement en attente par le lotisseur.

Un seul branchement par lot et par réseau sera effectué par le lotisseur.

Le lotisseur devra communiquer au constructeur le plan des réseaux.

Le constructeur devra au moment de l'établissement de son projet de construction, s'assurer que le raccordement aux réseaux d'assainissement est réalisable pour le projet envisagé. Il sera tenu de raccorder gravitairement tous les niveaux de la construction aux réseaux eaux usées mis en place par le lotisseur.

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en respectant les réglementations en vigueur

Assainissement : Eaux usées

Le constructeur devra au moment de l'établissement de son projet de construction, s'assurer que le raccordement aux réseaux d'assainissement est réalisable pour le projet envisagé. Il sera tenu de raccorder gravitairement tous les niveaux de la construction aux réseaux eaux usées mis en place par le lotisseur.

Assainissement : Eaux pluviales

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet

Les eaux de pluies des constructions et de leurs abords seront infiltrées sur chaque parcelle privative par système de puits d'infiltration ou de tranchée drainante.

Ces travaux seront réalisés par et à la charge de chaque acquéreur.

Réseaux souples

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et téléphone selon les normes en vigueur.

NOTA : Les accès aux lots aménagés par les acquéreurs seront réalisés en tenant compte de l'emplacement sur le terrain de tous les coffrets de branchements et candélabres. Tout déplacement de ces ouvrages sera à la charge du propriétaire du lot.

La position des coffrets, regards et tabourets de branchement ne sera définitive qu'après réalisation des plans de récolement par l'entreprise chargée des travaux.

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

6.5 - Les constructions édifiées à l'alignement du domaine public (voirie ou espaces verts...) ne présenteront aucune saillie ni surplomb (débord de toit, saillie des portes ou de volets...).

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR

Clôtures

11.17- Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

11.18 - Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret, en pierre ou maçonnerie recouvert sur les deux faces d'un enduit traditionnel (ton pierre soutenu) avec tête de mur, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètres, doublé d'une haie végétale. La hauteur totale maximale (mur + grille) est de 1,80 mètres.
- soit d'un grillage vert, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les clôtures en grillage sur rue et en limite des espaces verts publics auront un soubassement plein de 20 cm de hauteur afin de faciliter les opérations d'entretien de l'espace public et des espaces verts sans endommager les clôtures.

11.19 - Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées.

Lorsque la construction est implantée sur la limite séparative, un mur plein en pierres ou recouvert sur les deux faces d'un enduit d'un ton s'en rapprochant, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé dans le prolongement direct du bâti et sur une longueur maximale de 5 mètres.

Pour les clôtures des lots avec des fonds de parcelles situés en limite séparative Sud, Est et Ouest du lotissement, la réalisation d'un mur est interdite pour les lots suivants :

Au Sud

- lots 52 à 58

A l'Ouest :

- Îlot A
- lots 27 à 30
- lots 49 à 51

A l'Est

- lots 13 à 20
- lots 35 à 38

Abri-jardin

11.20 - Les abris de jardin devront être implantés soit :

- en limite séparative lorsqu'il n'y a aucun débord de toit
- en limite séparative, et à l'aplomb du toit s'il y a un débord avec l'obligation de combler en béton lissé la surface entre l'abri et la limite séparative pour faciliter l'entretien de cette zone "perdue"
- avec un décalage de 3,00 m maximum par rapport à la limite séparative

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le lotisseur aménagera sur l'espace publique 1 place pour deux logements.

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou engendré par l'occupation ou l'utilisation du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour permettre le stationnement de deux voitures, un espace privatif de 5 mètres de profondeur et de 6 mètres de largeur sera obligatoirement créé par les constructeurs pour les lots libres sauf pour les îlots A, B et C et les lots 42 et 43, à l'emplacement prévu au plan de composition.

Pour les lots 42 et 43 un espace privatif de 5 mètres de profondeur et de 5 mètres de largeur sera obligatoirement créé par les constructeurs à l'emplacement prévu au plan de composition.

Pour les îlots A, B et C, un espace privatif pour permettre le stationnement d'une voiture par logement social sera obligatoirement créé par les constructeurs. L'accès automobile sera à positionner librement le long de la ligne indiquée dans le plan de composition.

Cet espace privatif sera revêtu au moins d'une finition calcaire 2/4 par l'acquéreur.

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les plantations réalisées seront composées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

13.3 - Les espaces libres de toute construction et non affectés au stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins 25 % de la surface de la parcelle. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Une haie champêtre, en fond de parcelle, devra être impérativement intégrée au dossier de permis de construire pour les lots suivants :

Au Sud

- lots 52 à 58

A l'Ouest :

- Îlot A
- lots 27 à 30
- lots 49 à 51

A l'Est

- lots 13 à 20
- lots 35 à 38.

Chapitre 3 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

La Surface de Plancher maximale constructible est définie au tableau annexé au présent règlement.

N° de Lot	Surface de Plancher (m ²)	N° de Lot	Surface de Plancher (m ²)	N° de Lot	Surface de Plancher (m ²)
ILOT A	450	ILOT B	450	ILOT C	900
1	250	21	220	41	220
2	250	22	220	42	220
3	250	23	220	43	220
4	220	24	220	44	220
5	220	25	220	45	220
6	220	26	220	46	220
7	220	27	250	47	220
8	220	28	250	48	250
9	220	29	220	49	250
10	220	30	220	50	250
11	220	31	220	51	220
12	220	32	220	52	220
13	300	33	220	53	220
14	220	34	220	54	220
15	220	35	300	55	220
16	220	36	220	56	220
17	220	37	220	57	220
18	220	38	220	58	300
19	220	39	220	Total en m²	15120
20	300	40	220		