

I – DISPOSITION GENERALES

1) Champs 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 SAUJON, à savoir le P.O.S (Plan D'Occupation des Sols).

Le terrain est situé en zone Ub. 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.

2) Objet du règlement

Il fixe les règles de servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement. Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « RESIDENCE DES ROCHERS » situé sur la commune de SAUJON, tel que le périmètre en est défini sur le plan de composition et autre documents graphiques du dossier du permis d'aménager.

Le lotissement est projeté sur les parcelles cadastrées section Ar n°264, 121P, 120, 197, 359P, 202, 201P, 358, 196, 361 et 204p. La superficie totale de l'assiette foncière est de 12918.30 m².

3) Division du terrain

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

- Terrains privés: 9 549.96 m²
- Voirie : 3 034.69 m²
- Espaces verts : 333.65 m²

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privés est effectuée conformément au document graphique ci-joint en lots numérotés pour les lots 1 à 29.

- Calcul du coefficient d'occupation des sols : $(0.40 \times 13074.17)/9714.48 = 0.538$ soit 5229.67 m² de surface de plancher.

TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER PAR LOT

DESIGNATION DES LOTS	SURFACE DES LOTS en m ²	Surface plancher en m ²
1	395.54	182.00
2	386.41	176.00
3	392.46	181.00
4	384.65	178.00
5	360.82	177.00
6	406.93	183.00
7	180.58	180.00 (social)
8	178.01	160.00 (social)
9	175.44	100.00 (social)
10	282.28	127.00 (social)
11	203.15	111.00 (social)
12	255.19	115.00 (social)
13	219.09	100.00 (social)

14	291.66	132.00 (social)
15	329.43	218.00 (social)
16	472.92	222.00
17	465.12	215.00
18	464.01	214.00
19	356.81	163.00 (social)
20	356.44	160.00 (social)
21	356.51	160.00 (social)
22	325.04	146.00 (social)
23	429.71	193.00 (social)
24	307.15	143.00 (social)
25	255.56	125.00 (social)
26	273.95	125.00 (social)
27	370.26	179.00 (social)
28	373.13	168.00 (social)
29	301.71	143.00 (social)
TOTAL	9549.96	4634.00

Les travaux seront réalisés en 1 seule tranche-

ADAPTATIONS MINEURES

Il ne peut être dérogé aux dispositions du présent règlement à l'exception, conformément à l'article L 123.1 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 administrative

II - NATURE ET OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Il n'est créé qu'une seule catégorie de lots, tous destinés à recevoir individuellement des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abri de jardins, ...). Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot. Les professions libérales seront autorisées sur le lotissement.

Les lots 7 à 15 et 19 à 29 seront destinés à accueillir des logements sociaux.

Ablotissement : dans le cas où une même personne physique ou morale se porterait acquéreur de plusieurs lots mitoyens, les zones constructibles à prendre en compte seront celles s'appliquant aux limites extrêmes de la parcelle ainsi formée.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations de sol autres que celles citées à l'article 1 ci-dessus.

III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

La desserte des constructions et installations devra être réalisées conformément au plan de composition et de voirie. L'ensemble de la voirie créée est porté aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. L'emprise de ces voiries correspond aux emprises fixées sur les documents graphiques.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1 – Eau
 - o Toutes les constructions ou installations devront être raccordées obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.
- 2 – Assainissement
 - o Le lotissement est pourvu d'un réseau collectif d'évacuation des eaux usées conforme aux exigences du Syndicat des eaux de la Charente Maritime. Un branchement, raccordé au collecteur principal, est présent par lot. Ce collecteur principal est relié au réseau public via un branchement principal. Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est strictement interdit.
- 3 - Eaux Pluviales
 - o Les eaux pluviales des lots devront être traitées sur la parcelle par l'intermédiaire d'ouvrages drainants (tranchées drainantes), de puisard ou bien de récupérateur d'eau de pluie. Leurs dimensions devront être adaptées aux surfaces étanches créées (toitures et revêtements de sol). Dans tous les cas, les aménagements créés ne doivent pas entraver ou faire obstacle au bon écoulement des eaux pluviales.
- 4 - Réseaux techniques
 - o L'ensemble des lots sera desservi par les réseaux électriques et téléphoniques souterrains. Le raccordement aux habitations se fera de manière souterraine.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains sont celle définies au plan de composition coté dans les trois dimensions (PA4).

Les surfaces des lots ne deviendront définitives qu'après le bornage.

Il est rappelé aux acquéreurs qu'il est conseillé de faire procéder à une étude de sol préalablement à la construction afin de déterminer les caractéristiques du terrain et éventuellement à définir les adaptations techniques à mettre en œuvre pour le projet concerné.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent être implantées conformément aux indications portées sur le plan de composition coté dans les trois dimensions (PA4).

1. PRINCIPES

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti existant les constructions neuves seront implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, la clôture sur la voie publique doit être à l'alignement et répondre aux conditions fixées à l'article UB11.
- Soit en retrait de 5.00 mètres minimum par rapport à l'alignement et répondre aux conditions fixées à l'article UB11.

Les postes de transformation en cabine de superficie inférieure ou égale à 6m² peuvent être implantés à l'alignement. A défaut d'application des règles générales, ci-dessus, les postes de transformation en cabine de superficie inférieure ou égale à ; 12 m² seront implantés en limite séparative sur au moins une limite latérale ; des adaptations à la règle générale étant autorisées sur les autres limites séparatives.

Les abris de jardins seront implantés en angles et limites séparatives en fond de parcelle. Ils devront être réalisés en harmonie avec la construction principale dont ils dépendent.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les piscines, locaux techniques et locaux poubelles.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. PRINCIPES

- Les constructions neuves pourront être implantées :
 - Soit sur l'une ou les deux limites séparatives latérales, sur une profondeur maximale du bâtiment de 20 mètres.
 - Soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Les constructions doivent alors être implantées de telle manière que la distance entre tout point de celle-ci et le point correspondant le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout sans être inférieur à 3 mètres. $L > H/2 > 3$ m.
 - Des implantations différentes pourront être acceptées dans le cadre de projet d'ensemble.
 - Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les piscines, locaux techniques et locaux poubelle.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

1. PRINCIPE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie d'une unité foncière.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction ne peut excéder 1 étage sur rez de chaussée simple sans dépasser 6 mètres à l'égout ou acrotère par rapport à la configuration naturelle du sol.

Pour les annexes non accolées à la construction principale, la hauteur maximale est fixée à 4m50 au faîtage.

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur.

La hauteur est comptée à ; partir du terrain naturel à l'exception des constructions qui doivent se mettre à la cote de non inondabilité. La hauteur sera alors calculée à partir de cette cote.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et aux perspectives naturels ou urbains.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.

Les hauteurs des murs de clôtures est fixée à :

- 1m50 le long des voies et emprises publiques ou privée,
- 2.00m le long des limites séparatives.

Chaque projet de construction devra intégrer la création, à proximité immédiate de la voirie, d'un espace de rangement pour le ou les conteneurs de déchets ménagés, de manière à ce que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique. Cet espace ou le local de rangement devra être créé en harmonie avec la construction.

Les constructions doivent former des ensembles cohérents par rapport à l'environnement bâti. Les décalages d'alignement, les ruptures dans l'enchaînement des façades et dans les hauteurs de constructions doivent être justifiées :

- Par rapport aux voies qui bordent ces constructions en précisant les traitements et les statuts des espaces qui se trouvent ainsi libérés.
- Par rapport aux mitoyens, qu'ils soient ou non bâtis, en indiquant le traitement de ces limites.

L'aspect des constructions devra répondre à un double objectif :

- Celui de promouvoir des architectures simples et de qualité qui donnent une identité particulière au quartier
- Celui d'intégrer ces architectures dans un urbanisme végétale marqué par la proximité du marais et des haies bocagères et d'accorder autant d'importance aux éléments bâtis qu'aux traitements paysagers des espaces extérieurs.

Le projet architectural devra définir avec précision :

- Les éléments visuels dominants et l'environnement qu'il choisi de mettre en valeur,
- Le mode d'insertion du projet dans le milieu préexistant (plan de masse, façades, coupe ...)
- Le traitement des espaces extérieurs non bâtis en tenant compte de leur situation vis à vis du caractère public des lieux et de l'objectif de préserver des continuités végétales.
- La nature des clôtures,

Les matériaux autorisés en façade sont :

- La pierre ou la maçonnerie enduit de ton pierre.
- Le bardage métallique lisse dans les tons blanc, gris ou beige, avec une possibilité d'utiliser d'autre couleur dans une proportion ne dépassant pas 30% de la surface de chacune des façades.
- Le bardage bois auto clavé de teinte naturelle,
- Les menuiseries seront prélaquées dans le cas ou elles seraient en aluminium.

Une étude de coloration des différentes façades sera présentée pour une meilleure compréhension des projets et leur intégration dans l'environnement.

En cas de vide sanitaire apparent, le revêtement du sous bassement du bâtiment doit être unifié avec celui de la façade.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

2.1.1 A l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées d'un mur plein ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée ou d'une clôture grillagée simple torsion d'une hauteur maximale de 1, 50 mètre doublée d'une haie vive de même hauteur.

2.1.2. En limites séparatives, excepté en limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public, ou avec les querreux privés identifiés sur les documents graphiques du règlement, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, ou de haies vives, d'une hauteur maximale de 2.00 mètres.

2.1.5. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

2.1.6. Les plans de clôture devront faire partis du dossier de demande de permis de construire déposée pour le lot objet de la demande. Les fondations et soubassements des clôtures sur rue devront impérativement être réalisées jusqu'au niveau supérieur de la voirie par les acquéreurs des lots avant la finition définitive des voiries.

2.2. Réseaux téléphoniques

2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.

Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les installations pour le stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations, être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf impossibilité technique.

Il sera exigé au minimum :

- Pour les logements, 2 places de stationnement par logement créé.
- Pour les constructions à usage de bureau, une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher des locaux professionnel.

Les dimensions des emplacements de stationnement seront au minimum d'une largeur de 2.50 m et d'une longueur de 5.00 ml.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum).

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées et entretenues à l'exception des zones d'épandage dans le cas d'assainissement individuels.

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordures de voie doivent être traitées en espaces verts plantés.

Il est recommandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

Article 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14.1 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Voir le tableau de répartition de surface de plancher

ARTICLE 14.2 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas autorisé de dépassement de C.O.S.