

Département de la Charente Maritime
Commune de Saint Sauveur d'Aunis

Lotissement Le Petit Moulin 2

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Maître d'ouvrage : GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux - 17690 ANGOULINS SUR MER

Architectes : AERTS ET PLANAS
59, rue de la République - 17300 ROCHEFORT

Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES
54 rue de Vaugouin - 17000 LA ROCHELLE

**Pièce
PA 10**

**Dossier 120097
Octobre 2020**

A - DISPOSITIONS GENERALES

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 périmètre qui délimite le lotissement.

Le lotissement est situé sur la Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS. Sa délimitation est indiquée sur le plan d'état des lieux et sur tous les autres plans constituant le dossier de demande de permis d'aménager.

Il est projeté sur la parcelle AC 481.

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, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Le terrain est situé en zone 1AUh. 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 ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

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

3 - Division du terrain

Les surfaces du lotissement se décomposent de la manière suivante :

N°	Surface
Lot 1	491 m ²
Lot 2	499 m ²
Lot 3	481 m ²
Lot 4	482 m ²
Lot 5	491 m ²
Lot 6	588 m ²
Lot 7	581 m ²
Lot 8	422 m ²
Lot 9	499 m ²
Lot 10	561 m ²

Surface totale des lots	5 095 m²
Surface de la voirie	809 m²
Surface des espaces verts	686 m²
Surface totale du lotissement	6 590 m²

B - REGLEMENT

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les clôtures et les piscines.

L'exercice des professions libérales, services à la personne et l'occupation à usage de bureaux seront autorisés, à condition que les locaux affectés à ces activités ne représentent pas plus de la moitié de plancher de la construction principale et que les activités soient non polluantes et non bruyantes.

Sur les lots, le nombre de logements est limité à un par lot, sauf pour le lot 9, où le nombre de logements est limité à deux.

La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée. Dans ce cas, le nombre de logement sera limité à la somme des logements autorisés sur chacun des lots réunis.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les autres occupations ou utilisations autres que celles indiquées à l'Article 1 seront interdites.

Conditions de l'utilisation du sol

3 - Accès et voirie

La voirie et les accès sont définis sur le plan de composition d'ensemble du projet.

Sur les lots autres que les lots 8 et 9, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule simple ou double largeur par logement.

La position obligatoire est fixée sur le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) par un triangle fuchsia plein.

Sur le lot 8 à l'angle de deux voies, il sera possible d'aménager deux accès véhicule simple ou double largeur. Les positions sont fixées sur le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) par un triangle fuchsia plein.

Sur le lot 9 qui peut recevoir deux logements, une position d'accès obligatoire est fixée sur le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) par un triangle fuchsia plein. Un triangle fuchsia évidé fixe sur le plan PA4 la position d'un éventuel deuxième accès véhicule pour un projet de deux logements.

En outre, pour le lot 3, la possibilité d'ouvrir un deuxième accès en façade sud du lot sera donnée si la parcelle AC 480 voisine était aménagée et que l'amorce de voirie était prolongée.

La largeur de l'accès à un lot sera adaptée à la largeur de la voie d'accès afin de rendre aisées les manœuvres.

4 - Desserte par les réseaux

4 - 1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4 – 2 : Assainissement Eaux Usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4 – 3 : Assainissement Eaux Pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des terrains seront conservées sur les parcelles dans un dispositif adapté à la nature du terrain et correctement dimensionné. Elles ne pourront en aucun cas être rejetées sur les espaces communs. Les travaux sont à la charge exclusive du propriétaire de la parcelle.

Le dispositif de gestion sera obligatoirement décrit dans le dossier de demande de permis de construire.

Les dispositifs permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont fortement conseillés. Ils seront équipés d'un trop plein vers la structure d'infiltration.

4 – 4 : Électricité – Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

5 - Caractéristiques des terrains

Les lots sont définis par le tableau au chapitre A – 3 ainsi que sur les plans annexés.
Les surfaces des lots ne deviendront définitives qu'après le bornage.

6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées dans le respect des prescriptions portées au plan de composition d'ensemble (pièce PA 4).

Il définit sur la plupart des lots une zone d'implantation obligatoire de la façade de présentation sur la rue de la construction principale.

Sur les autres lots, l'implantation des constructions est libre dans le respect des règles du PLU.

7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans ce dernier cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à trois mètres.

Des zones inconstructibles sont portées sur le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) pour certains lots pour protéger les haies et arbres existants.

8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres de quatre mètres au minimum.

9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 6 mètres à l'égout, ou bien deux niveaux.
La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée au faîtage, est fixée à 3.50 mètres.

11 - Aspect extérieur des constructions

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle sont autorisées, notamment dans le cadre d'opération Haute Qualité Environnementale ou d'aménagement durable.

Les lots sont situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les vérandas.

Limites du présent règlement :

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposables au pétitionnaire :

« le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Volumétrie

La volumétrie sera simple. Seront évités les petits volumes décrochés et les fausses tours.

Les rampes d'accès aux sous-sols sont interdites

Le type de la longère sur plan rectangulaire et de volume parallélépipédique sera privilégié et les plans en Y, en V, hors tradition locale, ne seront pas acceptés.

Niveau des constructions :

Le niveau du rez-de-chaussée sera situé à 0,30 m maximum au-dessus de l'axe de la voie,

Les arcades ne seront pas autorisées en façade nue; sur les façades arrières, elles ne seront pas continues et seront de dimensions limitées.

Toitures :

La pente de la toiture sera comprise entre 28 et 30 pour cent, soit 16°. La couverture sera de préférence constituée de tuiles terre cuite creuses ou similaires de tons mélangés (sauf vieilles ou brunies).

Les rives et égouts seront réalisées à la Saintongaise. Les gouttières et descentes seront réalisées en zinc ou en aluminium.

La souche de cheminée sera de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant). Les mitrons seront en terre cuite ou remplacés par des tuiles canal de récupération posées debout.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande superficie à usage autre que l'habitation.

Au-delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra avoir une double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente. La couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

Maçonnerie :

Les enduits seront talochés ou lissés de couleur locale.

Les angles seront dressés sans baguette.

Ouvertures :

Les ouvertures seront de proportions nettement verticales avec linteaux droits.

Les encadrements seront réalisés en enduit (sans baguette d'angle) ou en pierre de taille au même nu que l'enduit et retourné en tableau. Les baies vitrées seront interdites sur la voie publique.

Menuiseries :

Les menuiseries de fenêtre seront à 3 ou 4 carreaux par vantaux (petit bois à l'extérieur) de préférence en bois peint (sauf pour les baies vitrées). Les volets battants seront obligatoirement en bois peint sans barre ni écharpe.

Les portes d'entrée et de garage seront en bois peint à lames verticales.

Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur. Ils seront peints de couleur foncée.

Les volets roulants seront interdits sur l'espace public. Les portes de garage seront sans oculus.

Nota : la palette des couleurs autorisées est consultable sur le site internet du service territorial de l'architecture et du patrimoine :

<http://www.sdap-poitou-charentes.culturegouv.fr> - rubrique conseils couleurs.

Eléments techniques :

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne seront pas visibles du domaine public.

Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur au droit d'un parement plat et respectant les lignes de joints des pierres de taille. Ils seront dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

Adaptations au terrain naturel :

Les constructions et aménagements devront s'adapter à la topographie du site. Par conséquent, en cas de terrain en pente, les terrassements seront limités et l'implantation de la construction ainsi que ses aménagements extérieurs devront suivre au plus près le terrain naturel.

Si des remblais sont nécessaires, ces derniers devront être justifiés et paysagés. Ils viendront obligatoirement mourir en pente douce sur les limites séparatives pour rattraper les niveaux du terrain naturel avant travaux.

Les terrasses et leurs abords doivent être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.

Clôtures :

Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et paysager et être compatible avec les constructions avoisinantes et la tenue générale de l'agglomération.

Le projet de clôture devra être intégré à la demande de permis de construire.

L'ensemble des clôtures sera végétalisé. Le grillage sera supporté par des poteaux en bois (acacia ou châtaignier) ou des T métalliques à l'exclusion des supports béton. La clôture grillagée sera doublée d'une haie vive d'essences locales variées (charmes, noisetiers, troènes, fusains, buis, lilas, etc...). Exclure les résineux.

Le ou les portails seront réalisés en bois ou en métal peint d'une teinte foncée (le PVC blanc n'est pas autorisé). La couleur des portes ou volets pourra servir de référence. Les piliers de portail seront sans saillie côté voie.

Les grillages en panneaux rigides métalliques sont strictement interdits.

Les clôtures préfabriquées types plaques de béton, plastique ou matériaux de synthèse, panneaux ajourés ou brandes sont interdites.

En l'absence de clôture sur rue, la délimitation avec le domaine public doit être au moins matérialisée par une bordure ou un rang de pavés et les coffrets de branchements de réseaux et la boîte aux lettres devront être intégrés dans un muret ou un encadrement bois (implanté à l'alignement) d'une hauteur et d'une largeur strictement limitées à l'incorporation des éléments précités.

Les clôtures seront constituées conformément aux prescriptions figurant sur le schéma des clôtures annexé au présent règlement.

Piscines :

Les parois et le fond du bassin seront ton pierre (le bleu est interdit). La protection hivernale du bassin sera réalisée par une bâche vert foncé déroulée dans le même plan que les margelles.

Celles-ci respecteront strictement le terrain naturel sans aucun talutage.

La couverture par un volume transparent gonflable ou sur ossature est interdite.

La construction de la piscine nécessitant l'abattage d'arbres, les sujets devront être remplacés impérativement par des arbres de haute tige d'essences locales.

Les plages périphériques seront réduites au minimum (1m autour du bassin).

12 - Stationnement

Les aires de stationnement seront conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment par l'utilisation de matériaux favorisant la percolation plutôt que le ruissellement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement, places de garage fermé non comprises.

Pour les constructions destinées aux professions libérales, services à la personne et l'occupation à usage de bureaux, il sera exigé en plus des deux places ci-dessus une place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher affectée à l'activité.

13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées en nombre et essence équivalents.

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les haies devront être composées obligatoirement d'un mélange d'essences locales variées (au moins 3 essences à choisir dans noisetier, érable champêtre, charme, églantier, aubépine, troène commun, ...).

Possibilités maximales d'occupation du sol

14 - Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

La surface de plancher disponible sur chaque parcelle est indiquée dans le tableau ci-après :

N°	Surface	Surface plancher
Lot 1	491 m ²	270 m ²
Lot 2	499 m ²	280 m ²
Lot 3	481 m ²	260 m ²
Lot 4	482 m ²	260 m ²
Lot 5	491 m ²	270 m ²
Lot 6	588 m ²	320 m ²
Lot 7	581 m ²	320 m ²
Lot 8	422 m ²	230 m ²
Lot 9	499 m ²	280 m ²
Lot 10	561 m ²	310 m ²

Le dépassement de la surface de plancher sur chaque parcelle est interdit.



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

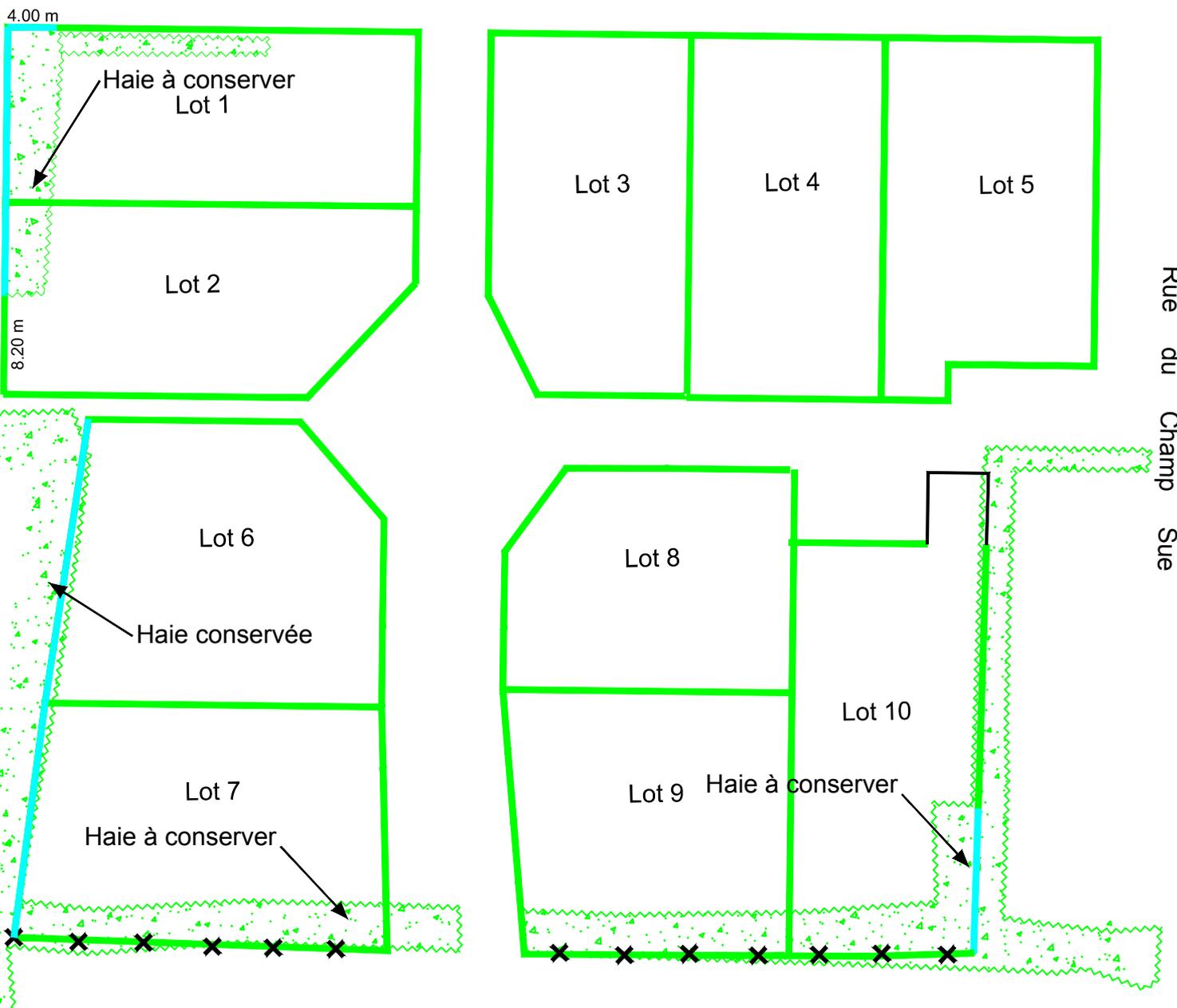
Groupe MARTEL
LEADER DE VIE AU SERVICE
IMMOBILIERS

Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS

Rue du Champ Sue

Lotissement Le Petit Moulin 2

SCHEMA DES CLOTURES



— Clôture interdite

— Grillage d'une hauteur maximum de 1.80m, obligatoirement doublé d'une haie

— x x Grillage d'une hauteur maximum de 1.80m, à implanter en haut du fossé existant (ou en limite du lot si le fossé disparaît).

— Grillage d'une hauteur maximum de 1.80m.

Les haies seront obligatoirement composées d'un mélange d'au moins trois essences locales variées