

# PA10

# REGLEMENT

*L'Orée des Pins*

Document établi par le Cabinet CHARBONNIER

**AIGREFEUILLE** (17290)

21, Rue de l'Aunis

Tél : 05 46 01 11 40 – Fax : 05 46 01 13 29

[charbonniergeo@wanadoo.fr](mailto:charbonniergeo@wanadoo.fr)

**SURGERES** (17700)

3, Rue Gambetta

Tél : 05 46 31 01 17 – Fax : 05 46 42 21 29

[charbonnier-geometre-surgeres@wanadoo.fr](mailto:charbonnier-geometre-surgeres@wanadoo.fr)

## I. DISPOSITIONS GENERALES

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

Le terrain est situé en zones 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 et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « L'Orée des Pins » situé sur la commune d'ANGLIERS, 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 la parcelle cadastrée section ZB n°237. La superficie totale de l'assiette foncière est de 3641 m<sup>2</sup>.

### 3. Division du terrain :

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

* Espaces verts	373 m <sup>2</sup>
* Voirie	812m <sup>2</sup>
* Terrains privatifs	2456 m <sup>2</sup>
	-----
	3641 m <sup>2</sup>

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privatifs est effectuée conformément aux documents graphiques ci-joints, en lots numérotés de 1 à 7. Les surfaces de terrain et celles hors œuvre nettes maximales constructibles pour les lots 1 à 7 sont les suivantes :

## Document établi par le Cabinet CHARBONNIER

### AIGREFEUILLE (17290)

21, Rue de l'Aunis

Tél : 05 46 01 11 40 – Fax : 05 46 01 13 29

[charbonniergeo@wanadoo.fr](mailto:charbonniergeo@wanadoo.fr)

### SURGERES (17700)

3, Rue Gambetta

Tél : 05 46 31 01 17 – Fax : 05 46 42 21 29

[charbonnier-geometre-surgeres@wanadoo.fr](mailto:charbonnier-geometre-surgeres@wanadoo.fr)

*L'Orée des Pins*

**CALCUL DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS****TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER PAR LOT**

Total des surfaces des lots = 2456m<sup>2</sup>

C.O.S =1

Total de la surface de plancher =18860\*1=18860m<sup>2</sup>

Désignation des lots	Surface des lots en m <sup>2</sup>	Surface de plancher en m <sup>2</sup>
1	308	308
2	314	314
3	326	326
4	439	439
5	272	272
6	325	325
7	472	472

Les travaux seront réalisés en 1 tranche.

Les espaces verts communs et la voirie seront rétrocédés par le lotisseur à la commune d'ANGLIERS (par délibération municipale).

**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 compétente.

**Document établi par le Cabinet CHARBONNIER****AIGREFEUILLE (17290)**

21, Rue de l'Aunis

Tél : 05 46 01 11 40 – Fax : 05 46 01 13 29

[charbonniergeo@wanadoo.fr](mailto:charbonniergeo@wanadoo.fr)

**SURGERES (17700)**

3, Rue Gambetta

Tél : 05 46 31 01 17 – Fax : 05 46 42 21 29

[charbonnier-geometre-surgeres@wanadoo.fr](mailto:charbonnier-geometre-surgeres@wanadoo.fr)

## II. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1 - OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles citées à l'article 2 ci-dessous.

### ARTICLE 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, de commerce ou de profession libérale.

**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.

## III. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

La desserte des constructions et installations devra être réalisées conformément au plan parcellaire et de voirie.

L'ensemble de la voirie à créer est porté aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura l'emprise fixée à ces documents.

### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### a) Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

#### b) Assainissement

La commune d'ANGLIERS dispose d'un réseau public d'assainissement. Chaque lot doit être raccordé au réseau principal de collecte. Le raccordement de l'habitation devra se faire obligatoirement au fil d'eau du tabouret de branchement.

Dans le cas, où une pompe de relèvement est nécessaire, celle-ci est à la charge exclusive du pétitionnaire. Les eaux-usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### c) Eaux pluviales

Les eaux pluviales des lots devront être conservées sur la propriété par l'intermédiaire de tranchées d'épandage ou puisards, de dimensions adaptées à la surface de toiture créée, réalisées à l'intérieur des lots à la charge des acquéreurs.

*L'Orée des Pins*

Document établi par le Cabinet CHARBONNIER

**AIGREFEUILLE** (17290)  
21, Rue de l'Aunis  
Tél : 05 46 01 11 40 – Fax : 05 46 01 13 29  
[charbonniergeo@wanadoo.fr](mailto:charbonniergeo@wanadoo.fr)

**SURGERES** (17700)  
3, Rue Gambetta  
Tél : 05 46 31 01 17 – Fax : 05 46 42 21 29  
[charbonnier-geometre-surgeres@wanadoo.fr](mailto:charbonnier-geometre-surgeres@wanadoo.fr)

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.

**d) Autres réseaux**

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

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Définies au plan de composition.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées conformément aux indications portées au plan de composition.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elle ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieur à 3 mètres ( $d \geq H/2$  avec minimum 3m).

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage du bâtiment ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes non incorporés à la construction principale ne doit pas dépasser 4.50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le niveau du rez-de-chaussée devra se situer entre 0.20 et 0.30m au dessus du niveau moyen de l'axe de la chaussée. Si la dénivelée entre le terrain à construire et la chaussée excède 0.50m, le niveau du rez-de-chaussée de la construction devra se situer entre 0.20 et 0.30m au dessus du terrain naturel.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

**Document établi par le Cabinet CHARBONNIER**

**AIGREFEUILLE (17290)**

21, Rue de l'Aunis

Tél : 05 46 01 11 40 – Fax : 05 46 01 13 29

[charbonniergeo@wanadoo.fr](mailto:charbonniergeo@wanadoo.fr)

**SURGERES (17700)**

3, Rue Gambetta

Tél : 05 46 31 01 17 – Fax : 05 46 42 21 29

[charbonnier-geometre-surgeres@wanadoo.fr](mailto:charbonnier-geometre-surgeres@wanadoo.fr)



Dans le cas de construction d'inspiration contemporaine, les prescriptions des articles 11.1 à 11.5 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègre dans le paysage naturel et bâti environnant.

11.1 – Les toitures des constructions auront une pente comprise entre 28 et 34 %, en tuiles de terre cuite demi-rondes ou romanes canal de tons mêlés.

L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

11.2 – Concernant les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. 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/coquille d'œuf ». Les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées.

L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc, le bois, le verre... pourra être admise.

11.3 – Concernant les ouvertures, les baies, sur les façades visibles du domaine public, seront de proportions verticales avec une hauteur supérieure à la largeur.

11.4 – Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

11.5 - Clôtures (voir plan des clôtures)

Les clôtures n'étant pas obligatoire en façade et entre les propriétés, il sera demandé au minimum une bordure de type CR1 en façade afin de délimiter l'espace privé de l'espace public.

Les clôtures si elles existent entre les propriétés devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions.

#### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Il sera prévu 2 places de stationnement sur les parcelles privatives par logement.

En outre, 7 places de stationnement, seront réparties sur l'ensemble de l'opération.

#### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Lors d'un dépôt de permis de construire, il devra être mentionné, l'emplacement des arbres à créer.

### **IV. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 1 (voir tableau de répartition de la Surface de plancher).

## **Document établi par le Cabinet CHARBONNIER**

**AIGREFEUILLE** (17290)

21, Rue de l'Aunis

Tél : 05 46 01 11 40 – Fax : 05 46 01 13 29

[charbonniergeo@wanadoo.fr](mailto:charbonniergeo@wanadoo.fr)

**SURGERES** (17700)

3, Rue Gambetta

Tél : 05 46 31 01 17 – Fax : 05 46 42 21 29

[charbonnier-geometre-surgeres@wanadoo.fr](mailto:charbonnier-geometre-surgeres@wanadoo.fr)