

Département de la Charente-Maritime

Commune de Saint Georges du Bois

# **Lotissement Georgipolitain**

## **Règlement**

**Commune de Saint Georges du Bois**

16, rue des Distilleries – BP 1

17700 Saint-Georges du Bois



19 juin 2014

PA 017 338 14 A 0001

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Le lotissement est une zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans la pièce n° 4 du PLU : « Orientations d'aménagement ».

Ce présent règlement s'applique à l'ensemble des parcelles du lotissement dénommé "Le Georgipolitain".

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les « Orientations d'aménagement » ;

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

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Il ne sera créé qu'une seule catégorie de lots tous destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage – abri jardin).

Il ne pourra être créé plus d'un logement par lot

L'ablotissement sera autorisé.

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

La desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément au plan de composition.

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 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

#### Eau

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

#### Assainissement

##### Eaux usées

Chaque lots doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les réseaux d'eaux pluviales.

##### Eaux pluviales

Les eaux pluviales des lots doivent être récupérées sur le terrain.

##### Electricité – téléphone – télédistribution

Le raccordement des réseaux sera enfoui.

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Elle sera définie au plan de coupe.

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

Les constructions peuvent être implantées:

- soit partiellement ou totalement à la limite d'emprise des voies ;
- soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problème de sécurité ;

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural, urbain ou de sécurité.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur totale sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout.

Les abris de jardins et les garages isolés ne pourront pas dépasser 3.50 à l'égout.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### *Architecture contemporaine :*

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

#### Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie excède 0.50m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus de la cote du terrain naturel.

L'utilisation de techniques tels que panneaux solaires ne sera admise que si ils font l'objet de mesures d'intégration.

#### Volumes :

Les volumes seront simples et présenteront un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### Toitures :

Les toitures des constructions principales seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de tons mêlés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 32°. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

#### Façades :

Les façades des constructions principales sur rue 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 incongrues étant prohibées

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre ...pourra être admis dans la mesure ou celle-ci restera dans des proportions limitées.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée.

#### Ouvertures et menuiseries :

Les baies seront de proportions verticales.

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails à condition de respecter le dessin traditionnel des menuiseries. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

#### Clôtures sur les voies et emprises publiques :

Les clôtures seront obligatoirement implantées à l'alignement. Elles seront constituées de murs pleins en moellons ou parpaings d'une hauteur maximum de 1.60 m ou de murets d'une hauteur maximum de 0.80 m surmontés de grille, sans toutefois excéder la hauteur maximum de 1.60m.

#### Clôtures entre limites riveraines :

Les clôtures entre limites riveraines doivent être constituées d'un grillage, de murs pleins en moellons ou parpaings, de murets de 0.80 m de hauteur maximum surmontés ou non de grilles ou de grillages. L'ensemble n'excédera pas 2 m de hauteur.

Les murs réalisés en parpaings devront être obligatoirement enduits ou crépis en harmonie avec les constructions environnantes sur les 2 faces. Le mur sera ou non couronné de tuiles.

Clôtures en limite avec la zone agricole ou la zone naturelle :

Les clôtures minérales sont interdites. Les clôtures seront constituées de grillage doublés ou non de haies d'essences locales et variées.

## **ARTICLE 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est demandé au moins 2 places de stationnement par logement.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La plantation d'espèces locales est recommandée.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, il est demandé 10 % d'espaces communs (espaces verts, espaces de jeux...).

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

Sans objet.

