

PA10. REGLEMENT

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	1
REGLES COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLU EN VIGUEUR	2
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	2
ARTICLE UB.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	2
ARTICLE UB.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	2
SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	2
ARTICLE UB.3 – ACCES ET VOIRIES	2
ARTICLE UB.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	2
ARTICLE UB.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	3
ARTICLE UB.6, UB.7, UB.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	3
ARTICLE UB.9 – EMPRISE AU SOL	4
ARTICLE UB.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE UB.11 – ASPECT EXTERIEUR	4
ARTICLE UB.12 – AIRES DE STATIONNEMENT	5
ARTICLE UB.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	5
ANNEXE 1 – TABLEAU DES SUPERFICIES	6
ANNEXE 2 : LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET L'ACQUEREUR	7

REGLES COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLU EN VIGUEUR

Le règlement applicable dans ce lotissement est le règlement dans lequel est situé le terrain à ce jour dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Sarzeau (Zone Uba).

Le secteur Uba correspond aux secteurs d'extension urbaine des agglomérations et villages.

Il est complété par les points suivants :

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UB.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits sur le projet :

- Les éoliennes de plus de 12m.
- Les sous-sols (excepté pour les caves accessibles par l'intérieur de la maison d'habitation).

ARTICLE UB.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'ensemble immobilier est essentiellement destiné à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où :

- Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
- La superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
- L'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,
- La superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB.3 – ACCES ET VOIRIES****ACCES**

L'ensemble des lots bénéficieront d'un accès sur la voie à créer.

(Cf. PA4)

VOIRIES

Sans objet

ARTICLE UB.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**ALIMENTATION EN EAU**

Sans objet

ASSAINISSEMENT

Selon les préconisations du PLU, il est nécessaire de mettre en place un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Pour l'ensemble des lots une gestion des eaux pluviales à la parcelle sera à réaliser à l'avant de la parcelle en bordure de voie au moyen d'une rétention sous les parkings obligatoires, d'une noue ou d'un jardin de pluie si l'imperméabilisation du lot dépasse 100m². Ces ouvrages doivent permettre de réguler les eaux d'une pluie de fréquence décennale. Dans le

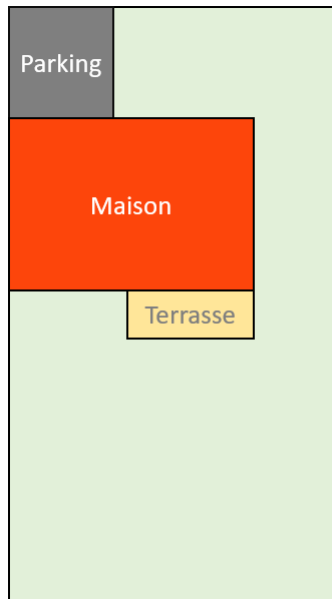
cas d'une forte pluie ces eaux déborderont dans le réseau d'eau pluvial réalisé sous voirie. Une régulation sera réalisée pour l'ensemble du projet avant rejet dans le réseau public présent au sud.

Le volume de rétention à réaliser à la parcelle doit être calculé selon la réglementation de PLU de Sarzeau.

Volume de rétention (m³) = Surface imperméabilisée du lot x 0.02

Les surfaces imperméabilisées d'un lot sont les surfaces de toitures, de terrasse, d'accès et de cheminement (en béton, dalle, bicouche, ...)

Exemple de calcul :



Surface de parking : 30m²

Surface de maison : 100m²

Surface de terrasse : 15m²

Soit une surface imperméabilisée de : 30+100+15 = 145m²

Volume de rétention : 145 x 0.02 = 2,9m³

(Cf. PA84+PLU)

EDF ET TELECOMMUNICATION

Sans objet

ARTICLE UB.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UB.6, UB.7, UB.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront s'inscrire dans les zones constructibles qui leur seront destinées, comme indiqué au plan de composition. Les garages devront être implantés en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement afin de permettre le stationnement de deux véhicules à l'avant du garage.

Les piscines devront être implantées à l'arrière de la construction et devront respecter un recul de 5m minimum des limites sur voies et un recul de 3m vis-à-vis des limites avec les parcelles privées. Les piscines ne pourront pas s'implanter dans la bande de recul de 35m vis à vis de la route départementale au sud pour les lots 3, 4 et 5.

Un seul abri de jardin sera autorisé par lot. Il pourra être implanté en dehors de la zone constructible et il sera obligatoirement implanté à l'arrière de la construction. Les abris de jardins ne pourront pas s'implanter dans la bande de recul de 35m vis-à-vis de la route départementale au sud pour les lots 3, 4 et 5.

(Cf. PA4 + PLU)

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 25% de la surface du lot, conformément au PLU.

ARTICLE UB.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du point de référence défini conformément au PLU :

- Pour les constructions dont la façade sur la voie desservant la parcelle est implantée à une distance inférieure ou égale à 5 m par rapport à la limite d'emprise publique, la hauteur maximale est mesurée à partir d'un point de référence correspondant au niveau de l'emprise publique.
- Pour les constructions implantées au-delà d'une distance de 5m par rapport à la limite d'emprise publique, la hauteur maximale est mesurée à partir d'un point de référence pris au centre de l'emprise du projet de construction au niveau du sol naturel avant travaux.

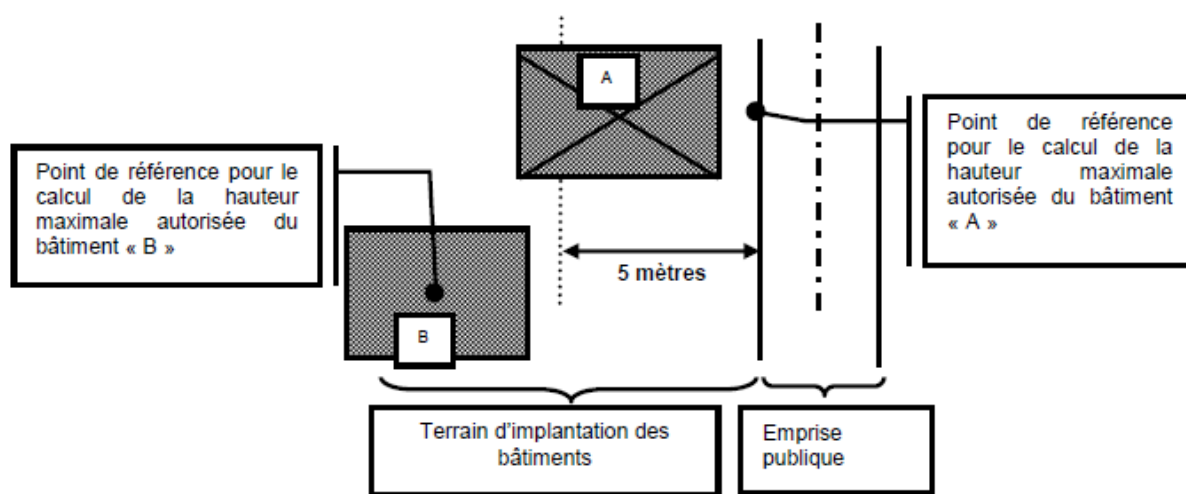


Figure 1 : Schéma de définition du point de référence (source : PLU de Sarzeau)

La hauteur des constructions principales sera limitée à 4m à l'égout et 9m au faitage, hauteur calculée par rapport au point de référence défini ci-dessus, avec un retrait de 3m des limites séparatives.

La hauteur des constructions principales sera limitée à 3m à l'égout et 7m50 au faitage, hauteur calculée par rapport au point de référence défini ci-dessus, dans la bande des 3m en limite séparative.

(Cf. PA4 + PLU)

ARTICLE UB.11 – ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'esthétique et la tenue des matériaux utilisés devront être garanties dans le temps.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à l'architecture de la construction.

Les locaux et équipements techniques seront traités avec le même soin que la construction principale. Lorsqu'ils seront accolés, les locaux et équipements techniques seront traités dans la même unité que les façades de la construction principale.

LES CLOTURES

Les clôtures devront respecter les règles du PLU en vigueur.

VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions devront présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain, de l'îlot ou de la rue.

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles devront s'harmoniser avec ceux du bâti environnant.

FAÇADES

Il devra être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades devront s'adapter avec le bâti environnant.

Les couleurs brillantes et criardes seront interdites.

TOITURES

Ce seront elles qui, à terme, émergeront de la végétation. Elles seront donc le principal élément d'unité. Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pentes, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice et présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les constructions voisines et les paysages environnants.

Dans le cas d'une toiture terrasse, l'acrotère devra être horizontal.

Les toitures en croupe et cintrées ne seront pas autorisées.

LES ANNEXES ET ABRIS DE JARDIN

Les annexes accolées devront s'harmoniser avec l'ensemble de la construction principale.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... seront interdits.

ARTICLE UB.12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation.

Afin d'éviter le plus possible le stationnement précaire des usagers sur la voirie, il sera imposé sur chaque lot la création d'au minimum deux places de stationnements.

Il sera demandé à chacun des acquéreurs, la mise en place de 2 places aériennes en plus d'un éventuel garage. L'emprise de cette enclave devra impérativement faire au minimum 5m de large sur 5m de profondeur. Ces places devront rester ouvertes sur le domaine public, c'est à dire qu'aucun portail ou portillon ne sera autorisé. Si un portail ou un portillon est souhaité, il prendra place en retour sur l'enclave.

(Cf. PA4 + PLU)

ARTICLE UB.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

(Cf. PLU)

ANNEXE 1 - TABLEAU DES SUPERFICIES

N°	Typologie	Surface totale des lots	Surface d'emprise au sol des constructions maximum à respecter (cf: PLU)	Surface maximum à imperméabiliser (cf: PLU)	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher maximum
1	Lot Libre	403 m ²	101 m ²	201,5 m ²	1	1	170 m ²
2	Lot Libre	403 m ²	101 m ²	201,5 m ²	1	1	170 m ²
3	Lot Libre	666 m ²	167 m ²	333 m ²	1	1	220 m ²
4	Lot Libre	628 m ²	157 m ²	314 m ²	1	1	220 m ²
5	Lot Libre	699 m ²	175 m ²	349,5 m ²	1	1	220 m ²
TOTAL		2799 m²	700 m²	1399,5 m²	5	5	1000 m²

<i>Surface totale du projet</i>	3329 m ²
<i>Surface privative</i>	2799 m ²
<i>Surface espaces communs</i>	530 m ²
<i>Nombre total de logements</i>	5 log.
<i>Nombre de lots créés</i>	5 lots
<i>Nombre de logement / hectare</i>	15 log/ha
<i>Superficie moyenne des lots libre</i>	560 m ²
<i>Surface de plancher disponible</i>	1000 m ²
<i>Surface de plancher distribuée</i>	1000 m ²
<i>Surface de plancher résiduelle</i>	0 m ²

ANNEXE 2 : LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET L'ACQUEREUR

Nature des ouvrages	A la charge de l'Aménageur	A la charge de l'Acquéreur ou du constructeur
Terrassements	Terrassements généraux à l'extérieur des emprises de terrains cédés. Démolition éventuelle des bâtiments existants sur les terrains cédés. Déboisement indiqué sur les plans du permis	Déboisement sur le lot Dessouchage et nivellement à l'intérieur des terrains cédés Drainage Remblaiement et stabilisation Évacuation des déchets ou déblais excédentaires Extraction des ouvrages souterrains situés à l'intérieur du terrain cédé Sondages du terrain.
Voirie	Voirie située sur les parties communes.	Tous travaux à l'intérieur des terrains privés y compris les accès à la chaussée jusqu'en limite de celle-ci.
Assainissement	Réseau EU sous chaussée Branchement EU Ø160 + tabouret Réseau EP aérien	Tous travaux de desserte à l'intérieur des terrains prévus depuis les branchements amenés en limite de propriété Mise à niveau des tabourets de branchement EU Fourniture et pose des éventuels pièges à eaux Fourniture et pose des éventuelles pompes de relevage EU Mise en place des zones de régulation des eaux comme préconisé dans les pièces du permis
Eau potable	Réseau sur domaine public Pose du citerneau de branchement en limite du domaine public type circulaire piétons	Tous travaux à l'intérieur du terrain privé y compris la pose du compteur, la douille et le clapet anti-retour Pose compteur
Électricité Moyenne Tension	Canalisation moyenne tension en totalité jusqu'aux postes de transformation En cas de poste public, réalisation du génie civil du poste de transformation prêt à recevoir l'équipement MT/BT L'équipement de ces postes dans le cas de distribution publique est à la charge d'ENEDIS	
Électricité - Basse tension	Raccordement BT depuis le poste le plus proche jusqu'à la limite du lot, coffret inclus et branchement sur le réseau principal.	Branchement électrique à l'intérieur du lot (liaison B). La pose du compteur,
Téléphone	Réseau général Génie civil (fourreaux et chambres de tirage) nécessaire au passage Pose d'un citerneau de branchement	Tous réseaux à l'intérieur du terrain cédé à partir de la chambre Téléphone la plus proche y compris le regard.
Espaces verts, espaces libres et clôtures	Aménagement de tous les espaces publics figurant au dossier de lotissement Aménagement des espaces verts figurant dans le dossier de lotissement Nettoyage du site et évacuation des déchets verts	Entretien obligatoire des plantations, écrans végétaux, clôtures et portillons Pose des haies et clôtures à l'intérieur des lots privés Respect du règlement du lotissement Clôture laissant accès aux compteurs Réalisation de l'éclairage privé à l'intérieur des limites du terrain cédé
Protection des ouvrages réalisés et des bornes implantées		Versement de 800€ TTC sur un compte séquestre chez le Notaire
Association Syndicale		Frais de constitution de l'Association Syndicale : 100€ TTC