

COMMUNE DE SAINT-AUGUSTIN

Lieudit "Les Bucheries"

Section AL

LOTISSEMENT
" LES VIGNES "

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

FAVORABLE
LT 01731107 N 0006
Pièce Annexée
à la décision

Le: 22 AOUT 2007



Le Maire,

FRANCIS HERBERT

B

Cabinet

P. CIRAUD-LANOUE
Géomètre-Expert

16, Rue Jacques Cartier
17200 ROYAN
Tél : 05.46.38.11.59
Fax : 05.46.38.11.48

Email : geometre-expert@ciraud-lanoue.com



Réf : 07-006

MARS 2007

SAINT-AUGUSTIN

Lotissement « LES VIGNES »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

SOMMAIRE :

PREAMBULE

- OBJET DU REGLEMENT
- CHAMP D'APPLICATION
- DIVISION DU TERRAIN
- ADHESION AUX PRESENTES

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- ARTICLE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
- ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE 3 - ACCES
- ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
 - 4.1. Eau potable
 - 4.2. Assainissement
 - 4.3. Electricité - Téléphone - télédistribution
- ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
- ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE
- ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES
- ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER
- ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
- ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
- ARTICLE 16 - ABLOTISSEMENT
- ARTICLE 17 - DISPOSITIONS DIVERSES

PREAMBULE

OBJET DU REGLEMENT :

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement « LES VIGNES » au lieudit « Les Bucheries », rue des Essarts et rue de la Bessure à SAINT-AUGUSTIN, tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

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 de SAINT-AUGUSTIN, à savoir le Plan Local d'Urbanisme en vigueur à la date de délivrance de l'arrêté d'autorisation de lotir.

Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement « LES VIGNES ».

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location du lot, par voie de reproduction intégrale.

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

DIVISION DU TERRAIN :

ESPACES COMMUNS	2 986 m ²
TERRAINS PRIVATIFS	7 419 m ²
SUPERFICIE TOTALE	10 405 m²

ADHESION AUX PRESENTES :

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 2 - TYPES D' OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances,
- Les constructions liées à l'exercice de professions libérales ou de simples bureaux assimilables à l'habitation,
- Les piscines liées aux habitations.
- Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :
 - Ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - Ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations,...) après travaux,
 - Sont également admises l'adaptation, la réfection ou l'extension des

constructions existantes.

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES

L'accès aux lots se fera sur la voie existante (rue de l'Essart), pour le lot n° 1, ou sur la voie nouvelle, pour les lots n° 2 à 17, uniquement à travers l'espace privé non clôturable coté voirie - de 5 mètres de largeur et 5 mètres de profondeur - à usage de stationnement, indiqué sur le plan de composition.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau Potable

Toute occupation ou utilisation du sol autorisée dans le lotissement doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A cet effet, les acquéreurs devront faire installer un compteur d'eau par le concessionnaire sur le branchement laissé en attente par le lotisseur.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Les acquéreurs de lots devront obligatoirement raccorder leur construction sur le regard individuel d'assainissement posé par le lotisseur en façade du lot.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales est formellement interdit

b) Eaux pluviales

Dans le but de limiter les écoulements et d'éviter les inondations, il devra être réalisé, sur chaque lot, des dispositifs permettant de stocker temporairement les eaux pluviales. Ces dispositifs doivent favoriser l'infiltration dans les sols.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions sur les branchements mis en place par le lotisseur devra être obligatoirement réalisé en souterrain par les acquéreurs de lots.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La réalisation du lotissement prévoit la création de dix sept lots constructibles dont les formes sont définies au plan de composition. Sur les lots n° 8, 9, 11, 13, 14 et 16, il sera possible d'édifier plusieurs constructions dans le respect des autres prescriptions du présent règlement.

Toute modification de lot réalisée après publication de la division cadastrale du lotissement devra faire l'objet d'une demande d'arrêté modificatif dans les conditions fixées par l'article L315.3 du code de l'urbanisme

ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ou à la limite des futurs élargissements, toutefois les portails devront être implantés en retrait dans l'alignement du fond des espaces privés non clôturables coté voirie réservés à l'accès et au stationnement.

Toute construction ou installation, doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou créer ; ce retrait doit être alors au minimum de :

- de 5 m de l'alignement de l'emprise des voies communales ou voies privées

- ouvertes à la circulation,
- de 10 m de l'alignement de l'emprise des voies départementales.

N.B. Cas particulier du lot n° 1 : en ce qui concerne ce lot, en plus de l'interdiction de clôturer, coté voirie, l'espace privé, réservé à l'accès et au stationnement, il sera également interdit de clôturer cet emplacement du coté du chemin piéton contigu à la parcelle, situé à l'Ouest.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Les constructions peuvent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives sous réserve que leur hauteur n'excède pas trois mètres au droit de ces limites et quatre mètres au faîtage.

b) Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limite séparative des parcelles, les constructions doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 m.

c) Les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² pourront être implantées en limite séparative ou en fond de parcelle, sous réserve que la hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.

d) Les auvents à une pente pourront être implantés en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas deux mètres au droit de ces limites.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

a) Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égales à 4 m.

b) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² et les piscines.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure :

La hauteur absolue est calculée au faîtage ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur maximum des constructions et nombre de niveaux :

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère et 6 mètres à l'égout, le nombre de niveaux est limité à R+1.

3 - Niveau de plancher des constructions :

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions devra être supérieur de 0,20 m à celui de l'axe de la voie du lotissement, au droit.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

- les constructions traditionnelles devront respecter les principes suivants :
 - o les toitures seront au minimum à deux pentes,
 - o les pentes des toits seront comprises entre 28 et 33 %,
 - o les toitures seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles romanes ou méridionales de teintes vieilles mélangées, les panneaux solaires seront autorisés,

- les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée, béton brut,...).
- Le bois ne sera accepté que si la mise en œuvre de ce matériau s'intègre dans l'environnement, afin d'éviter tout style architectural et patrimonial non adapté à la région (chalets,..)

Les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux seront admises : dans ce cas, le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans l'environnement.

Sont interdits : les bâtiments annexes et garages réalisés avec des « moyens de fortune » ,

Couleur

Les façades devront être de tons rompus, rosé, ton pierre calcaire, blanc cassé.

Clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,20 m, ou 0,60 m pouvant être surmontée d'un grillage ou clôture à claire voie limitant la hauteur totale à 1,50 m.
- clôture en haies : hauteur limitée à 1,50 m.
- La hauteur des piliers ne pourra pas dépasser 1,50 m.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures en angle de rues doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel de plus de 0,70 m de haut (clôtures,...),

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour chaque construction, 2 places de stationnement au moins doivent être aménagées sur la propriété. Une de ces places sera située dans l'espace privatif non clôturable sur voirie indiqué au plan de composition

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes de haute tige.

Les espaces libres devront conserver un caractère végétal.

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

Tout constructeur aura la possibilité d'utiliser son droit à construire dans les limites définies au présent règlement et au plan de masse du lotissement.

- ✓ Coefficient d'occupation du sol : 0,40
- ✓ Superficie du terrain loti : 10 405 m² (contenance cadastrale)
- ✓ Superficie hors œuvres nette
du terrain loti : 10 405 x 0,40 : 4 162 m²
- ✓ C.O.S. rapporté aux surfaces
privatives : 4 162 / 7 365 : 0,5651

La possibilité maximale d'occupation du sol est égale, pour chaque lot, à la superficie hors oeuvres nette (S.H.O.N.) maximale constructible qui lui est attachée, selon le tableau de répartition ci-après :

TABLEAU DE REPARTITION DE LA S.H.O.N.

N° de lot	Superficie approximative du lot (m²)	S.H.O.N. autorisée (m²)
1	523	296
2	369	208
3	337	191
4	486	275
5	371	210
6	372	210
7	543	307
8	480	271
9	481	272
10	366	207
11	452	255
12	415	234
13	416	235
14	468	264
15	514	290
16	341	193
17	431	244
Totaux	7 419	4 162

ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 16 - ABLOTISSEMENT

Au cas où une personne physique ou morale se rendrait acquéreur des deux lots, ceux-ci pourront être considérés comme une parcelle unique vis à vis de l'application du présent règlement.

ARTICLE 17 - DISPOSITIONS DIVERSES

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES IMPOSEES PAR LE REGLEMENT,

Le règlement du lotissement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté municipal.

Le 2 mars 2007,