

# PA10

# REGLEMENT

Le Domaine de la Coulée Verte

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

Le terrain est situé en zones AUp. 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 « Le Domaine de la Coulée Verte » situé sur la commune de SURGERES, 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 ZE n° 140. La superficie totale de l'assiette foncière est de 39239 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	<b>7764 m<sup>2</sup></b> dont 1275m <sup>2</sup> de chemin piéton
* Voirie	<b>7073 m<sup>2</sup></b>
* Terrains privés	<b>24402 m<sup>2</sup></b>

-----  
**39239 m<sup>2</sup>**

Le lotissement sera réalisé en 2 tranches.

## 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)

Les espaces du lotissement par tranche se décomposent de la manière suivantes :

#### TRANCHE 1

* Espaces verts	2581 m <sup>2</sup> dont 532m <sup>2</sup> de chemin piéton
* Voirie	3605 m <sup>2</sup>
* Terrains privatifs	12421 m <sup>2</sup>
	-----
	<b>18607 m<sup>2</sup></b>

#### TRANCHE2

* Espaces verts	5183 m <sup>2</sup> dont 743m <sup>2</sup> de chemin piéton
* Voirie	3468 m <sup>2</sup>
* Terrains privatifs	11981 m <sup>2</sup>
	-----
	<b>20632 m<sup>2</sup></b>

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 72. Les surfaces de terrain et celles hors œuvre nettes maximales constructibles pour les lots 1 à 72, sont les suivantes :

#### CALCUL DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

$$(39239*0.3)/24402=0.48$$

#### TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER PAR LOT

Total des surfaces des lots = 24402m<sup>2</sup>

C.O.S =0.48

Totalde la surface de plancher =24402\*0.48=11713m<sup>2</sup>

Lots de la TRANCHE 1 ---> 1 à 37

Lots de la TRANCHE 2 ---> 38 à 72

### 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)

Désignation des lots	Surface des lots en m <sup>2</sup>	Surface de plancher en m <sup>2</sup>
1	332	159
2	330	158
3	352	169
4	368	177
5	368	177
6	352	169
7	352	169
8	368	177
9	360	173
10	348	167
11	352	169
12	373	179
13	316	152
14	360	173
15	335	161
16	328	157
17	326	156
18	330	158
19	330	158
20	330	158
21	306	147
22	346	166
23	309	148
24	303	145
25	308	148
26	302	145
27	317	152
28	335	161
29	338	162
30	300	144
31	300	144
32	300	144
33	325	156
34	366	176
35	352	169
36	352	169
37	352	169

## 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)

38	312	150
39	312	150
40	312	150
41	315	151
42	302	145
43	369	177
44	369	177
45	365	175
46	356	171
47	361	173
48	359	172
49	384	183
50	368	177
51	364	175
52	353	169
53	349	168
54	385	185
55	326	156
56	316	152
57	302	145
58	344	165
59	352	169
60	320	154
61	320	154
62	352	169
63	352	169
64	352	169
65	352	169
66	352	169
67	352	169
68	352	169
69	352	169
70	316	152
71	316	152
72	318	153

Les travaux seront réalisés en 2 tranches.

Les espaces verts communs et la voirie seront rétrocédés par le lotisseur à la commune de SURGERES (par délibération municipale).

## 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)

**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.

**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 et leurs annexes (garages, abri-jardin, ...).

**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****1) Eau**

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

**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)

**2) Assainissement**

La commune de SURGERES dispose d'un réseau public d'assainissement. Chaque lot doit être raccordé au réseau principal de collecte.

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.

**3) 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.

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.

**4) 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****Dans les 15 mètres à partir de l'alignement :**

Soit en limite

Soit à une distance de la limite la plus proche au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

**Au-delà de 15 mètres à partir de l'alignement :**

- soit en limite séparative dans le cas d'une construction ne dépassant pas une hauteur de 4,50 m.

- soit en limite séparative, dans le cas d'une construction principale adossée à une construction existante d'épannelage similaire sur la parcelle contiguë,

- soit en limite séparative, dans le cas de deux constructions mitoyennes édifiées simultanément,

- soit, à une distance de la limite la plus proche au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction et sans être inférieure à 3 mètres.

**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)

**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 d'habitat individuel ne pourra excéder 6 mètres à l'égout.  
Les abris jardins et les garages isolés ne pourront pas dépasser 3.50 mètres à l'égout.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****11.1 - Constructions**

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.

**11.2 - Architecture contemporaine**

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

**11.2 - 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 0.30m 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.

**11.3 - Volumes :**

Les volumes seront simples.

**11.4 - 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 25 et 30 %. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons.

**11.5 - Façades :**

Les façades des constructions principales sur rue seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf »

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

**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)



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.

#### 11.6 - Les ouvertures :

Les fenêtres des nouvelles constructions seront plus hautes que larges.  
Les grandes baies vitrées seront de préférence côté jardin.

#### 11.7 - Les menuiseries extérieures (volets, portes d'entrées et portes de garages) :

Les menuiseries extérieures seront de préférence en bois.  
Elles varieront de préférence dans les teintes bleues, vertes et grises. Le marron est interdit.

#### 11.8- Clôtures (voir plan des clôtures)

Les clôtures n'étant pas obligatoire en façade, il sera demandé au minimum une bordure de type P3 afin de délimiter l'espace privé de l'espace public.

Les clôtures sur rue et en retour jusqu'à la construction seront constituées par:

- ↪ Un muret d'une hauteur de 1 m maximum recouvert d'une pièce faisant « effet goutte d'eau » et surmonté d'un dispositif ajouré simple dont la hauteur de l'ensemble ne dépasse pas 1.60 m par rapport au trottoir ou à la chaussée en l'absence de trottoir.
- ↪ Un muret d'une hauteur de 1.60 m maximum.
- ↪ Toute clôture en maçonnerie devra présenter une teinte uniforme sur toute sa longueur, choisie parmi les différentes nuances de la pierre calcaire d'Aunis,
- ↪ Leur rehaussement avec des matériaux différents provoquant un changement d'aspect est interdit.
- ↪ L'usage de plaques préfabriquées est interdit.
- ↪ Les portails seront droits et en harmonie avec la clôture.
- ↪ Les portes et portails seront de préférence directement rattachés au mur de clôture. Toutefois, des piliers peuvent être tolérés dans le cas d'un mur bahut.

En limites séparatives et fonds de lot, 2 types de clôtures seront autorisées:

(Un rang de parpaing pourra être autorisé comme support de grillage.)

- ↪ Un grillage plastifié d'une hauteur de 2 m maximum pouvant être doublé d'une haie d'essences locales (noisetier, laurier sauce, laurier-tin, charme, prunellier, buis, cornouiller...);
- ↪ Un mur en parpaings ne pouvant excéder 2 m de hauteur.
- ↪ Toute clôture en maçonnerie devra être enduite de chaque côté (à l'exception des murs en pierres de pays) et présenter une teinte uniforme sur toute sa longueur, choisie parmi les différentes nuances de la pierre calcaire d'Aunis.

## 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)

- ↗ Lorsque les clôtures en limite séparative sont plus hautes que celles sur rue, il convient de faire une liaison en plan incliné afin de rattraper la différence de hauteur.
- ↗ L'usage de plaques préfabriquées est interdit.
- ↗ En limite d'urbanisation une haie champêtre sera plantée.

#### 11.9 - Les abris de jardin

Ils pourront être en bardage bois ou en maçonnerie enduite et présenter une toiture à un ou deux versants. Les toitures seront de couleur tuile ou ardoise et de teinte mate.

#### ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

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

En outre, 72 places de stationnement, dont 2 place handicapée, seront réparties sur l'ensemble de l'opération.

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

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts plantés.

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

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

Le COS est fixé à 0.48 (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)