
Commune de Tesson

Lotissement « Les Chataigniers 2 »

Règlement

(Pièce PA10 du bordereau de dépôt)



28, Rue Lesson
17300 ROCHEFORT
T : 05 46 99 00 36
F : 05 46 99 74 51
bet@syner-geo.fr



3, rue Cochon Duvivier
17300 ROCHEFORT
Tel : 05.46.88.13.66
architectes@optimarchi.com
www.optimarchi.com

PA10

Dossier : R15177
Dressé en Novembre 2018

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 TESSON à savoir le PLU.

Le terrain se situe en zone AU du PLU de la commune.

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 « **Les Chataigniers 2** » sur la commune de TESSON, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation d'aménager.

Le lotissement est projeté sur les parcelles cadastrales :
Section ZI numéro 132

La superficie du terrain est de : **01ha 46a 03ca** environ sous réserve du bornage périmétrique.

3 / Division du terrain

Surface du terrain	14 603 m²
---------------------------	-----------------------------

La surface à aménager se décompose de la manière suivante :

<i>. Espaces collectifs, voirie</i>	<i>1 563 m²</i>	<i>(10.7%)</i>
<i>. Terrains privatifs</i>	<i>9 594 m²</i>	<i>(65.7%)</i>
<i>. Espaces verts</i>	<i>3 340 m²</i>	<i>(22.9%)</i>
<i>. Stationnements</i>	<i>106 m²</i>	<i>(0.7%)</i>
<i>(7 places dont une pour PMR)</i>		

Ces surfaces sont données à titre indicatif, elles seront définitives après bornage par le géomètre expert.

SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Article 1 Occupations ou utilisations du sol interdites

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

Article 2 Occupations ou utilisations du sol admises

Il est créé des lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin, piscines, ...).

La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 Accès et voirie

Le lotissement est desservi par la rue du Moulin Creugnet et par le lotissement « Les Chataigniers ».

Tous les lots auront leur accès sur la voie nouvelle du lotissement.
Il ne sera autorisé aucun accès direct sur les rues bordant l'opération.

Les lots auront leur accès sur la voie interne suivant les contraintes imposées dans les plans et les pièces écrites.

Article 4 Desserte par les réseaux divers

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être suffisante et desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2- Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement mis en place par le lotisseur.

Ce raccordement, parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou d'infiltration.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Parcelles

Les eaux pluviales provenant des toitures ainsi que celles des terrasses, accès, parking non clos et de toutes surfaces imperméabilisées seront collectées sur la parcelle.

Voirie

Les eaux pluviales de ruissellement de la voirie seront gérées, conformément au Dossier Loi sur l'Eau.

3- Autres réseaux

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

Article 5 Caractéristiques des terrains

Il sera créé 16 lots.

Les surfaces des lots, données à titre indicatif, seront définitives après bornage par le géomètre expert. Celles-ci sont indiquées sur le plan de composition (**PA4a**).

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la RD6, les constructions respecteront un recul minimum de 20 m par rapport à l'axe de la Route Départementale n°6.

Les constructions de l'opération seront implantées en respectant les prescriptions particulières du plan de composition **PA4a** quand elles existent.

A défaut, l'implantation respectera les règles générales du PLU, à savoir :

- Soit à l'alignement de la rue,
- Soit en respectant un recul minimum de 3 m de la partie principale de la construction et de 5 m au droit de la porte de garage par rapport à l'alignement.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance minimum à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété est de 3 mètres.

Article 9 Emprise au sol

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 60% sur chaque lot.

Article 10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder en son point le plus haut 6.00 à l'égout du toit.

La hauteur des dépendances aux habitations ne doit pas excéder 4.50m à l'égout du toit.

Article 11 Aspect extérieur et aménagement des abords

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

11.1 - Constructions

Les toitures

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane de tons mélangés. La couverture sera généralement à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30%. Les couvertures avec croupe seront réservées aux volumes ayant un étage.

Les façades

Les façades seront :

- soit plates, enduites avec finition talochée ou finement grattée,
- soit en pierre de pays.

Les couleurs seront claires de teinte pierre à sable de pays. L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués non revêtu est interdit.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

Les ouvertures

Les façades vues du domaine public seront réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnelle.

Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

Clôtures

Les clôtures **pourront** être soutenues par un soubassement en limite séparative et **devront** impérativement être soutenues par un soubassement apparent en limite d'espace public.

Elles devront présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

• Clôture en limite séparative :

La clôture en limite séparative ne devra pas dépasser 1.80 m de haut et sera constituée :

- soit de végétaux d'essences locales et variées, doublés ou non d'un grillage vert.
- soit d'un mur sur une longueur maximum de 5 m et dans le prolongement de la construction, en maçonnerie enduite du même ton que la construction principale sur les deux faces.

• Clôtures en limite avec les espaces verts et en limite avec les terres agricoles (lots 2 à 8).

Leur hauteur ne pourra pas dépasser 1.80 m.

Elles seront constituées obligatoirement d'une haie d'essences variées et locales pouvant être doublée d'un grillage vert.

• Clôtures sur voie interne au lotissement

Leur hauteur ne pourra pas dépasser 1.50m et seront composées :

- soit d'un mur à l'ancienne en moellons,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite sur les deux faces couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie,
- soit d'une murette de 0.60m minimum surmontée d'une grille ou de lisse, le tout n'excédant pas 1.50m (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites).

• Clôtures sur rue du Moulin CREUGNET (pour les lots 1, 2 et 16)

Leur hauteur ne pourra pas dépasser 1.80m et seront de type similaire à celles donnant sur la voie nouvelle du lotissement

11.2 - Eléments divers :

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement. Les vérandas sont interdites sur les façades principales des maisons Saintongeaises.

Les abris de jardin seront constitués de murs enduits ton pierre ou éventuellement d'un bardage bois. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée ; les matériaux précaires de type tôle ondulées, les matériaux préfabriqués employés à nu, tel que briques creuses, parpaing sont interdit.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

11.3 – Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programme de création contemporaine qui se distinguera obligatoirement par sa valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement ou par l'utilisation de technologie propres aux énergies nouvelles

Article 12 Aires de stationnement

Il est demandé 2 places de stationnement par logement.

Le lotisseur aménagera en dehors de la chaussée, 7 places de stationnement communes dont une réservée aux Personnes à Mobilité Réduite.

Article 13 Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies doivent être obligatoirement plantées à l'aide d'essences locales.

Article 14 Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher maximale sur l'opération sera de 4 300 m².

La surface de plancher maximum pour chaque lot sera de :

<i>LOT</i>	<i>Superficie (m²)</i>	<i>Emprise au sol maximale (m²)</i>
1	570	250
2	564	250
3	520	250
4	509	250
5	564	250
6	641	300
7	642	300
8	685	300
9	548	250
10	596	250
11	587	250
12	583	250
13	754	300
14	625	300
15	620	300
16	586	250

