## PA8 – PROGRAMME ET PLANS DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

1 - PROGRAMME DES TRAVAUX

1 - GENERALITES

Le terrain objet du présent lotissement dénommé « Le Clos Saint Pierre » est situé au Sud de la ville de Surgères
Il sera réalisé sur ce terrain 10 lots destinés à l'accession à la propriété pour construction de maisons individuelles.
Les travaux de viabilisation du lotissement seront réalisés en deux phases :

- 1ère phase : phase provisoire

Terrassement général
Réseaux Eaux Pluviales et Eaux Usées
Voirie provisoire
Réseaux AEP, Téléphone, réseaux E.R.D.F. et éclairage public (génie civil)

- 2ème phase : phase définitive

Bordures
Chaussée définitive
Eclairage Public
Plantations

2 - VOIRIE

Pour la desserte de l'opération, il sera créé une voie ouvrant sur la rue Marcel Godineau. Cette voie est définie et décrite aux plans voirie et profils en travers type (pièce PA8-2).

La structure de la chaussée, des accès et des parkings :
- Couche d'anticontaminant : géotextile
- Toutes sujétions nécessaires à l'obtention d'une plateforme de type PF2
- Couche de base en GNT 0/31.5 sur 15cm d'épaisseur
- Revêtement par couche d'accrochage et béton bitumeux à 120Kg/m²

La structure du trottoir piéton partagé en enrobé :
- Couche d'anticontaminant : géotextile
- Toutes sujétions nécessaires à l'obtention d'une plateforme de type PF2
- Couche de base en GNT 0/31.5 sur 15cm d'épaisseur
- Revêtement par couche d'accrochage et béton bitumeux à 120Kg/m²

Ces constitutions sont données à titre indicatif et dans tous les cas, l'entreprise titulaire du marché devra adapter la structure en fonction de la nature des sols rencontrés. A charge pour elle d'effectuer toutes les opérations nécessaires à cet effet (sondages, …) Avant exécution du revêtement, le corps de chaussée sera soumis à des essais de déflexion. La déflexion moyenne devra être égale ou inférieure à 150/100 de mm avec un écart maximum de 50/100 de mm, le contrôle étant à la charge de l'entrepreneur.

3 - ASSAINISSEMENT

L'assainissement du lotissement sera réalisé en réseaux séparatifs tels qu'ils sont figurés et décrits au plan « Assainissement E.U & E.P. » (pièce PA8-3). Sur le réseau E.U., il sera effectué un passage caméra et un essai d'étanchéité.

**Eaux pluviales** :

Il sera construit des noues pour la récupération des eaux pluviales tel qu'il apparaît au plan « Assainissement E.U & E.P. » (pièce PA8-3).

Les eaux pluviales provenant des toitures seront canalisées par l'acquéreur du lot et maintenues sur le lot par l'intermédiaire de tranchées drainantes.

Les eaux pluviales provenant de la voirie seront canalisées par des noue le long de la voie créée avant de finir dans un bassin dioritique enterré.

**Eaux usées** :

Il sera construit un réseau de collecte des eaux usées. Ce réseau apparaît au plan « Assainissement E.U & E.P. » (pièce PA8-3). Il sera réalisé en PVC Ø 200.

Les eaux usées des habitations seront canalisées par l'acquéreur du lot jusqu'au réseau en attente sur la parcelle. Un tabouret à passage direct sera mis en place sur le domaine public en limite de lot et sera raccordé au réseau principal par une canalisation en PVC Ø 125. Une amorce de 1 mètre en PVC Ø 100 avec bouchon sera mis en place vers les lots privatifs pour faciliter le raccordement des habitations et protéger le tabouret durant les travaux de construction.

L'entreprise titulaire du marché devra soumettre les collecteurs, les branchements ainsi que les regards à des essais d'étanchéité et fournir le rapport correspondant. En outre, il devra réaliser une inspection télévisée des collecteurs et fournir CD, DVD ou clé USB accompagné du rapport correspondant.

4 - BASSE TENSION

L'alimentation en électricité basse tension sera réalisée en souterrain à partir du réseau existant ou éventuellement d'un coffret fausse coupure interne au lotissement selon les conclusions de l'étude en cours réalisée par les services d'ENEDIS.

L'implantation de ce coffret se fera en accord avec le lotisseur.

**Branchements** :

Les branchements des usagers se feront par des coffrets, aux normes en vigueur, posés sur socle adéquat, les portes ouvrant côté domaine public ou sur les parkings non clos.

**Eclairage public** :

La voie du lotissement sera éclairée par des candélabres sur mât de 5 à 6m de haut, de type à définir en accord avec les services techniques de la Mairie.

5 - RESEAU TELEPHONIQUE

Un réseau de fourreaux souterrain en PVC Ø 41,4/45 aiguilletés et des chambres de tirages seront posés conformément à l'étude fournie par le concessionnaire ORANGE. Des adaptations pourront être apportées au projet en fonction du Génie-Civil, avec l'accord d'ORANGE.

La mise à niveau des regards sera réalisée aux frais des acquéreurs des lots.

6 - ADDUCTION D'EAU POTABLE & DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

L'alimentation en eau potable sera réalisée conformément aux prescriptions en vigueur de la RESE.

Les branchements particuliers seront réalisés par une entreprise agréée par le syndicat des eaux (ou concessionnaires).

La niche, le clapet antiretour, fourniture et pose des compteurs et la mise à niveau du citerneau sont à la charge des acquéreurs.

La défense contre l'incendie sera assurée conformément aux prescriptions du SDIS.

Un poteau incendie est existant Rue Raimond Peraud et se situe à moins de 180m du lot le plus éloigné.

7 - SIGNALISATION

Le lotisseur mettra en place une signalisation horizontale et verticale règlementaire en accord avec la commune d'Ardillières.

**Nota** : L'implantation des équipements communs au sol tels que figurant sur ls plans techniques du dossier du lotissement n'est donné qu'à titre indicatif.
L'implantation exacte de ces équipements sera déterminée lors de la phase définitive de réalisation des travaux. **Aucun acquéreur de lots ne pourra mettre en cause l'implantation réelle de ces équipements sur le domaine public**.

**L'acquéreur désirant faire déplacer un équipement commun sollicitera, auparavant, l'avis du Maître d'Ouvrage et de l'Association Syndicale des propriétaires. Dans l'hypothèse où les espaces communs seraient cédés à la Commune et passeraient dans le domaine public, toute autorisation devra être demandée au Maire. L'intégralité des frais inhérents à cette opération incombera au demandeur**.

8 - ESPACES VERTS

Des espaces verts communs sont répartis, comprenant des zones engazonnées, des plantations sur bâche.

La végétation existante sera conservée au maximum.

La haie située à l'Ouest et au Sud est classée ,protégée et devra donc être conservée et entretenue.

Les types de végétaux seront soumis à l'avis des services techniques de la mairie avant validation.

9 - ORDURES MENAGERES

La collecte des ordures ménagères s'effectuera aux portes à portes pour les lots 3, 4, 5, 6 et 7. Un emplacement poubelle sera mis en place à la sortie du lotissement pour les lots 1, 2, 8, 9 et 10. Les acquéreurs des lots devront sortir leurs containeurs d'ordures ménagères la veille au soir ou le jour programmé du ramassage. Ils ne devront pas y rester plus longtemps qu'il n'est strictement nécessaire pour leur enlèveme

SAS HAZAN ARCHI
8 rue Amédée France
17340 CHATELAILLON - PLAGE
06.60.99.24.36
829 200 609 RCS La Rochelle



LM Conseils
GEOMETRE-EXPERT & BUREAU D'ETUDES VRD

PA10 – PROJET DE REGLEMENT

**SOMMAIRE**

1 - DISPOSITIONS GENERALES
1 - OBJET DU REGLEMENT
2 - CHAMP D'APPLICATION
3 - CARACTERE DE LA ZONE

2 - LE REGLEMENT
Article 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES
Article 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS
Article 3 – ACCES ET VOIRIE
Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
Article 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 PROPRIETE
Article 9 – EMPRISE AU SOL
Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
Article 11 – ASPECT EXTERIEUR
Article 12 –STATIONNEMENT
Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

3 - DIVERS
4 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT
5 - RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE
6 - TAXES
7 - RACCORDEMENT AUX RESEAUX EXISTANTS

# 4 - DISPOSITIONS GENERALES

## 8 - OBJET DU REGLEMENT

Il a pour but de fixer les règles d'urbanisme imposées au lotissement « Le Clos Saint Pierre » sur la Commune de Surgères.

## 9 - CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de Surgères définies par le Plan Local d'Urbanismes Intercommunale en vigueur dans la Commune et dans le secteur considéré, qu'il convient de consulter et de respecter. Les permis de construire déposés dans le lotissement devront respecter le règlement du P.L.U.I. existant à la date de l'autorisation d'aménager et ce pour une durée de 10 ans.
Ce règlement ainsi que le règlement du PLUI en vigueur est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière dudit lotissement.

## 10 - CARACTERE DE LA ZONE

Le projet, objet des présentes, est classé au Plan Local d'Urbanisme Intercommunale de la Commune de Surgères en zone U. La zone U est une zone à caractère d'habitat dense. Elle correspond aux quartiers d'extension immédiate de la commune. La zone U se caractérise par un tissu pavillonnaire dont la densité et la morphologie ont vocation à évoluer. Elle peut également accueillir des activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

**Le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition (PA4). Il comporte un maximum de 10 lots.**

| **Répartition des surfaces du Lotissement** | SURFACES |
|---|---|
| Surface privative à construire (10 lots) | 4966 m² |
| Espaces communs du lotissement | 868 m² (dont 205 m² d'espaces verts) |
| SURFACE TOTALE DE L'OPERATION | 5834 m² |

# 5 - LE REGLEMENT

**Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

SAS HAZAN ARCHI
8 rue Antoine France
17340 CHATELAILLON - PLAGE
06.60.99.24.36
829 200 609 RCS La Rochelle

L'ensemble des occupations et utilisations des sols non autorisées à l'article 2 ci-dessous.

**Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs locaux annexes (garages, local à vélos, abris de jardin, piscines,…).
- Les stationnements,
- Les clôtures,
- L'exercice des professions libérales, services à la personne et l'occupation à usage de bureaux sera autorisé, à condition que les locaux affectés à ces activités ne représentent pas plus de la moitié de la surface de plancher de l'ensemble de la construction et que les activités soient non polluantes, non bruyantes et compatibles avec le caractère résidentiel du lotissement.

**Article 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les accès

**La desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément au plan de composition (PA4)**

Pour les constructions individuelles, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicules par lot, son implantation et ses caractéristiques sont fixées sur le plan PA4. (Il sera créé sur cet accès deux places non closes de 6m x 5m).

**Tout accès véhicule à travers un espace vert où une place de stationnement en commun est interdit.**

**Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable de la commune un système anti-retour (clapet anti-retour ou dis-connecteur) doit être installé pour sécuriser le réseau public. Lorsqu'une habitation est alimentée à la fois par le réseau d'eau potable et un puits, les deux réseaux doivent être totalement séparés.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par la Communauté d'Agglomération Aunis Sud.

**Il est rappelé que les cotes des plates-formes finies des rez-de-chaussée devront impérativement permettre le raccordement en gravitaire vers le branchement EU mis en place par le lotisseur. (Ce réseau restera privé)**

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont infiltrées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales excepté les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Electricité - téléphone - autres réseaux

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf impossibilité technique.

**Article 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Elles seront conformes au plan PA4.

**Nota** : L'article 5 du règlement du P.L.U.I de Surgeres n'impose aucune superficie minimale par lot en secteur U et l'article 14 ne fixe aucun Coefficient d'Occupation des Sols.
**Il est donc fixé arbitrairement une Surface Plancher par lot.**

**Nota** : **Les superficies ci-dessus ne seront définitives qu'après le bornage et le mesurage du lot**.

| Numéro des lots | Surface des lots (m²) | Surface de plancher (m²) |
|---|---|---|
| 1 | 398 | 240 |
| 2 | 501 | 240 |
| 3 | 378 | 240 |
| 4 | 654 | 240 |
| 5 | 523 | 240 |
| 6 | 557 | 240 |
| 7 | 482 | 240 |
| 8 | 498 | 240 |
| 9 | 480 | 240 |
| 10 | 495 | 240 |
| Superficie totale cessible | 4966 m² | 2400 m² |
| Espaces communs | 868m² (dont 205 m² d'espaces verts) Soit 15% de la superficie totale de l'opération (dont 3% d'espaces verts) | |
| Superficie totale de l'opération | 5834 m² | |

SAS HAZAN ARCHI
8 rue Amiral France
17340 CHATELAILLON - PLAGE
06.60.99.24.36
829 200 609 RCS La Rochelle

**Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Conforme au PLUI en vigueur

**Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Conforme au PLUI en vigueur

**Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Conforme au PLUI en vigueur

**Article 9 – EMPRISE AU SOL**

Conforme au PLUI en vigueur

**Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Conforme au PLU en vigueur

**Article 11 – ASPECT EXTERIEUR**

**Principes généraux :**
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration*, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel du tissu environnant : tout pastiche d'architecture étrangère à la région n'est pas autorisé.

**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 35%. Les toitures terrasses sont autorisées pour des volumes de taille limitée (50% au maximum de l'emprise de la construction).

L'utilisation d'ardoises ou de matériaux d'aspect identique est admise pour tenir compte de l'environnement (plusieurs constructions existantes).
Les couvertures à 4 pans peuvent être admises sur les constructions à 2 niveaux et plus.

**FACADES :**
Les façades des constructions principales seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés » ou rappelant la pierre de pays. L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois et verre… sera admise dans la mesure où celle-ci reste dans des proportions limitées (50% au maximum de la surface des façades).
Le traitement des annexes 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 apparente ou matériaux d'aspect identique avec joints clairs ou de même ton arasé au nu de la pierre sont autorisés.
L'emploi à nu de tôles galvanisées, de matériaux préfabriqués non revêtus, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
Les vérandas sont admises si elles sont non visibles depuis l'espace public.

**OUVERTURES :**
Les ouvertures sur rue seront de proportions verticales avec une hauteur supérieure à la largeur.

**MENUISERIES :**
D'autres matériaux que le bois peuvent être admis à condition de respecter le dessin traditionnel desmenuiseries.
Les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées (cf. référentiel dans le lexique en annexe: couleurs de l'Aunis) excepté la gamme des gris et taupe. L'installation de volets roulants est autorisée à condition que les coffrets soient invisibles.

**ARCHITECTURE CONTEMPORAINE :**
Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

**CLOTURES** *(Voir Annexe plan des clôtures.) :*

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain.
En cas de création de clôtures, elles devront être intégrées dans la demande de permis de construire.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
Elles seront constituées conformément aux prescriptions figurant sur le schéma des clôtures annexé au présent règlement.

Les murs de clôture seront obligatoirement enduits sur les deux faces et cet enduit aura un aspect identique à celui de la construction principale,
En l'absence de clôture sur rue, la délimitation avec le domaine public doit être au moins matérialisée par une bordurette.

SAS HAZAN ARCHI
8 rue Amiral Courbet
17390 CHATELAILLON - PLAGE
06.60.99.24.36
829 200 609 RCS La Rochelle



LM Conseils
GEOMETRE-EXPERT & BUREAU D'ETUDES VRD

**RESEAUX DIVERS / LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES :**

Les équipements techniques tels que les coffrets de branchements de réseaux et la boîte aux lettres devront être intégrés dans la construction ou dans la clôture en s'implantant selon une logique de dissimulation.
En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

### Article 12 –STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet. **Sur chacun des lots à construire il sera réalisé deux places de stationnement non close de 6m x 5m.**

**Pour les constructions à destination d'habitation,** il est exigé 1 place de stationnement minimum pour 2 logements intégrée dans des aires de stationnement collectives.

### Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé si l'espace libre restant le permet.

Il conviendra de privilégier des essences locales.

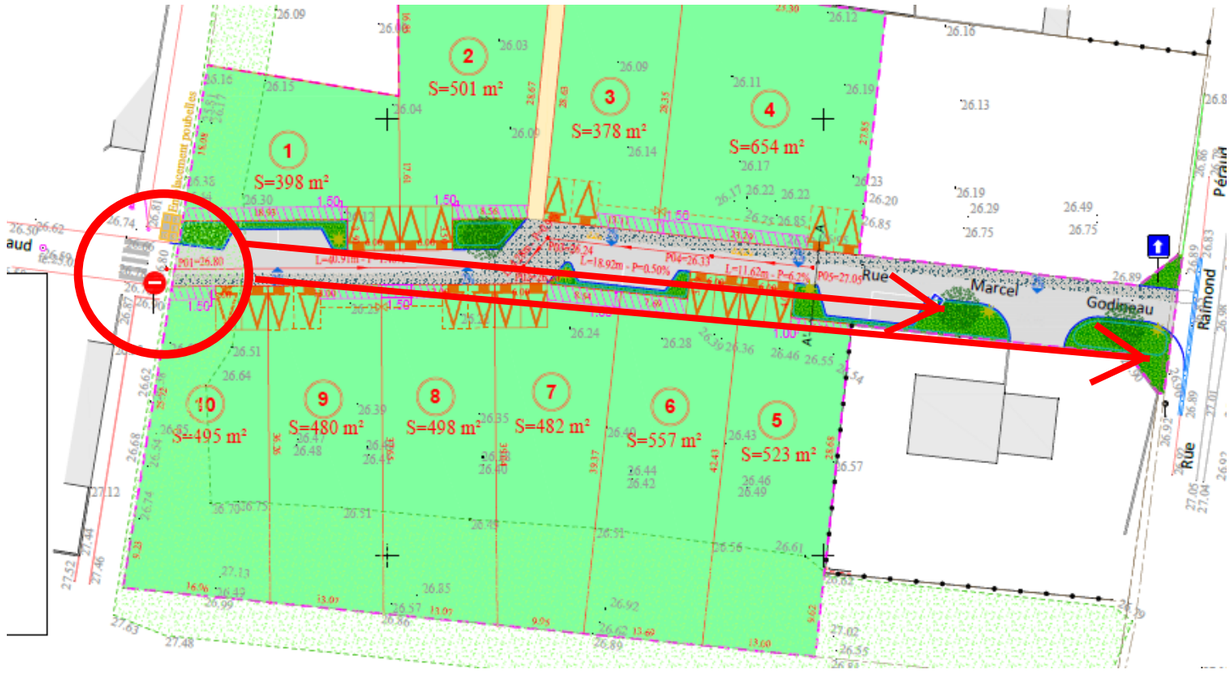
La haie existante à l'Ouest et Sud de l'opération est classée, elle sera donc conservée et entretenue.

Les plantations existantes repérées au document graphique (PA4) doivent être en priorité maintenues. Il sera ainsi interdit les coupes rases sur la totalité de la haie et il sera préservé a minima 1 arbre tous les 10 mètres.

Dans le cas d'une destruction justifiée, le bosquet, l'alignement ou la haie détruit(e) devra être remplacé(e) par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature. Cette nature pourra être différente uniquement dans le cas d'une amélioration végétative. La nouvelle plantation doit avoir lieu dans un rayonde 500 mètres autour de l'élément détruit, et si possible au sein des fuseaux correspondant aux corridors écologiques(à préserver ou à restaurer) figurant au document graphiquen°4.2.8. du PLUIH de la commune de Surgères.

### Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Voir tableau de répartition (cf article 5)






SAS HAZAN ARCHI
8 rue Amiral Courbet
17390 CHATELAILLON - PLAGE
06.60.99.24.56
829 200 609 RCS La Rochelle