

Département du Puy de Dôme
COMMUNE DE SAINT GEORGES SUR ALLIER

Lotissement
"Fontgrande"

REGLEMENT

PA 10



GEOVAL

nexity
Foncier Conseil

SNC Foncier Conseil
Aménageur

S.e.l.a.r.l. de Géomètres-Experts
3 rue Yves Lamourdedieu
BP70133 - 63504 ISSOIRE cedex
Tel : 04 73 89 15 75
Fax : 04 73 89 04 82

13 bis Allée Alan Turing
63170 AUBIERE
Tel : 04 73 23 95 33
Fax : 04 73 28 47 65

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement dénommé "Fontgrande" situé sur la Commune de Saint Georges sur Allier.

Les présentes dispositions du règlement sont concomitantes aux indications portées au plan d'aménagement du lotissement et complètent le règlement de la zone AUg du PLU de la commune de Saint Georges sur Allier.

Le lotissement est destiné à recevoir des maisons individuelles à usage d'habitation.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUg3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

L'accès aux lots se fera comme indiqué sur le plan de composition PA4.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

ARTICLE AUg4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre la rétention des précipitations dans une citerne enterrée (ou autre système) dont le volume, devra être en rapport avec les surfaces imperméabilisées.

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol.

L'excédent des eaux pluviales sera évacué au réseau principal via un tabouret de branchement avec un débit de fuite limité par parcelle à 2 l/s.

Il conviendra de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies.

ARTICLE AUg6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les implantations devront respecter les indications figurant au plan de composition PA4

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies. Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE AUg7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

En vertu de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, cette disposition ne sera applicable qu'au périmètre de l'opération.

Dans tous les autres cas, se référer au plan de composition prévoyant des polygones d'implantation dans lesquels les constructions principales devront s'édifier.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE AUg11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et reprendront les préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère de Gergovie Val d'Allier.

Règles générales:

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Le choix des couleurs sera fait en fonction de l'étude chromatique réalisée pour la communauté de commune.
- Eléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable :
 - Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, éolienne individuelle ou groupées, réserve d'eau, géothermie.....devront faire l'objet d'une bonne intégration à l'architecture et aux paysages.

Règles particulières:

- Toitures et couvertures:

Les couvertures devront être en tuiles rouges (couleur uniforme) soit creuses soit romane sur toiture à faible pente. L'emploi d'autres matériaux de couverture pourra être autorisé sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur aspect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.

Les toitures terrasses et toitures végétales sont autorisées.

Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.

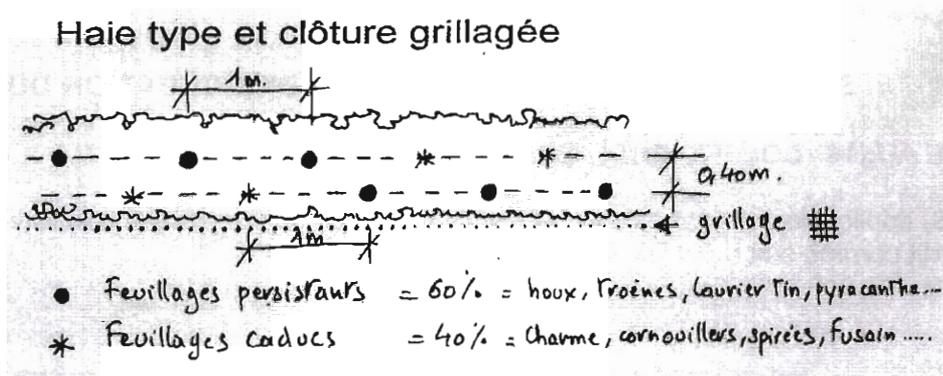
- Façades:

Les enduits blancs sont interdits.

Les bardages partiels en bois ou autre matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux blanc, brillants ou réfléchissants.

- Clôture :

En limite du domaine public, en front de rue, les clôtures seront exclusivement constituées : **d'une haie vive** composée de 60% de végétaux persistants au maximum et de 40% d'arbustes à feuillage caduc plantés sur deux rangs en quinconce selon le schéma proposé.



d'un grillage plastifié vert à maille carrée ou rectangulaire, à la charge de l'acquéreur, d'une hauteur de 1,50m sans soubassement apparent, accompagné de la haie vive précédemment citée. La clôture est implantée à 0.80 mètres en retrait de la limite de la voie, la haie étant plantée devant le grillage.

Les murs et murets en soubassement de clôture, seront interdits.

Ces haies seront réalisées par l'aménageur.

Sur les autres limites :

d'un grillage à mailles carrées perpendiculaires au sol d'une hauteur maximale de 1.50m plastifié vert. Il est conseillé de doubler ces clôtures par une haie vive.

Les haies de thuyas ou autre essence trop rigide, sont proscrites.



Les clôtures seront plantées de haies vives ou mixtes, composées d'essences végétales locales.



Un grillage plastifié vert viendra souligner la haie

Piliers et Portails

- Les portails d'accès aux lots auront une hauteur maximum de 1,60 mètre. Ils seront en bois, PVC ou métal de teinte neutre non vive : blanc, grège, vert olive, gris, etc.
- La présence de portails et portillons n'est pas imposée. S'il est présent, il est à la charge de l'acquéreur.
- Un portillon pourra être placé sur le côté de la zone de stationnement. Il devra présenter les mêmes caractéristiques d'aspect que le portail (couleur et matériaux).
- Les piliers soutenant les portails n'excéderont pas 1,60m de hauteur. Ils seront réalisés en parpaings de béton ou en béton préfabriqué et enduits talochés. Les piliers en fausses pierres seront interdits.
- Les piliers pour les portails seront de teinte identique à l'habitation.

ARTICLE AUg13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement à l'air libre seront accompagnées d'un aménagement paysagé. Tout abattage est strictement interdit. Les végétaux morts ou malades seront remplacés à charge des acquéreurs par des végétaux de même essence.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUg14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est égal à 0,20. La SHON maximale sur l'opération n'excèdera pas 2222 m². Elle est réparti comme suit :

Numéros	Surfaces (m ²)	S.H.O.N. (m ²)	Nature des lots
1	700	170	à bâtir
2	726	170	à bâtir
3	700	170	à bâtir
4	700	170	à bâtir
5	700	170	à bâtir
6	701	170	à bâtir
7	717	170	à bâtir
8	705	170	à bâtir
9	700	170	à bâtir
10	728	170	à bâtir
11	700	170	à bâtir
12	700	170	à bâtir
13	734	170	à bâtir
14	396		Espace vert
15	420		Espace commun
16	1084		Voirie
Total	11111	2210	