

COMMUNE DE PREGUILLAC

LOTISSEMENT LA FONT

.PA-10

.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de PREGUILLAC, à savoir :

- PLU, Zone 1AU.

Les charges et spécificités ci-après détaillées sont imposées dans un souci d'harmonisation des constructions et de leurs abords, de préservation de l'écosystème du site et de la sécurité des espaces communs.

ARTICLE 1 DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE

Le terrain est situé sur la commune de PREGUILLAC et cadastré section C n°20-21-22-23-24-433-755 et 757

ARTICLE 2 PARTI DE DIVISION ADOPTE

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante sur l'emprise des parcelles :

Voirie :	966 m ² (6%)
Chaussée végétale secondaire:	270 m ² (2%)
Cheminements en béton désactiver:	335 m ² (2%)
Cheminements secondaire en calcaire sablé:	428 m ² (3%)
Stationnements et accès :	286 m ² (2%)
Espaces communs végétalisés :	4287 m ² (27%)
Lots individuels privatifs :	9009 m ² (58%)

Superficie totale : 15581m²

Hors emprise de travaux en domaine public.

**COMMUNE DE
PREGUILLAC**
7, rue de Perjus
17460 PREGUILLAC

AGENCE
uh
URBANISME & PAYSAGE
6, rue du Marché
17610 SAINT-SAUVANT
05 46 91 46 05
contact@agenceuh.fr

G2 **INGÉNIERIE
CONSEIL**

COMMUNE DE PREGUILLAC LOTISSEMENT LA FONT	.PA-10 .REGLEMENT DU LOTISSEMENT
---	---

TITRE 2 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 DESTINATION DES LOTS

Tous les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage exclusif d'habitation ainsi que leurs annexes.
Les locaux destinés à l'exercice des professions libérales ou de services seront tolérés.
Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation des sols est interdit.

Chaque lot sera limité à un logement par lot, soit une habitation par lot.
Il sera autorisé d'acquérir deux lots contigus pour un seul projet de construction.

ARTICLE 2 CONDITIONS D'ACQUISITION

Aucun lot n'est soumis à une quelconque condition d'accès à la propriété.

**COMMUNE DE
PREGUILLAC**
7, rue de Perjus
17460 PREGUILLAC



URBANISME & PAYSAGE



COMMUNE DE PREGUILLAC LOTISSEMENT LA FONT	.PA-10 .REGLEMENT DU LOTISSEMENT
---	---

TITRE 3 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 ACCES ET VOIRIE

Les accès aux lots dits place du midi, sont fixes et positionnés conformément au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique.
Ces espaces seront obligatoires et permettront le stationnement en partie privative de deux véhicules légers.

Les accès, seront obligatoirement non couverts.

Aucun autre accès, même secondaire, ne sera autorisé.

ARTICLE 2 SERVICES COLLECTIFS

1. Collecte des ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères se fera sur en porte à porte.

Conformément aux prescriptions du service de collecte, les bacs ne pourront être présentés au plus tôt que les veilles des jours de ramassage à partir de 18h.

**COMMUNE DE
PREGUILLAC**
7, rue de Perjus
17460 PREGUILLAC



URBANISME & PAYSAGE



COMMUNE DE PREGUILLAC LOTISSEMENT LA FONT	.PA-10 .REGLEMENT DU LOTISSEMENT
---	---

ARTICLE 3 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Assainissement et Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par branchement sur le réseau collectif neuf de distribution.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

2. Electricité et Télécom :

Les branchements particuliers sur les réseaux publics électriques et téléphoniques doivent être souterrains.

3. Eaux pluviales privatives:

Le système d'évacuation et éventuellement de stockage des eaux pluviales d'égout des toits et autres travaux sur emprise privative sera réalisé interne au lot aux frais des acquéreurs sans rejet sur les espaces communs ou le domaine public.

La desserte interne des réseaux (des constructions aux coffrets) sera réalisée à la charge des acquéreur des lots.

ARTICLE 4 VOLET PMR SUR PARTIES PRIVATIVES

Les acquéreurs des lots aliéneront les parcelles dans leur état modelé en fin de travaux et il en va de leur responsabilité d'assurer ou non la réglementation PMR en partie privative. L'aménageur ne pourra être tenu responsable.

**COMMUNE DE
PREGUILLAC**
7, rue de Perjus
17460 PREGUILLAC



URBANISME & PAYSAGE



COMMUNE DE PREGUILLAC

LOTISSEMENT LA FONT

.PA-10

.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE 5 SPECIFICITES DE CLOTURES

Lorsque cela est spécifié au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique et si la limite n'est pas bâtie, les acquéreurs des lots devront respecter la réglementation spécifique de type de clôture ci-dessous détaillée.

Les limites non spécifiquement réglementées devront suivre les recommandations du PLU en vigueur sur la commune de PREGUILLAC.

Toutes les clôtures seront à la charge des acquéreurs des lots et pourront être réalisées dans une période différée de celle de la construction principale.

Zone non aedificandi :

- Les semelles de soubassements sont interdites.
- Les fondations isolées de poteaux ou piliers ne peuvent excéder 0.30m de profondeur par rapport au terrain naturel.

1. Les clôtures réglementées de type 1:

Elles seront constituées d'une clôture en grillage vert souple d'une hauteur fixe d'1,50m doublée d'une haie fleurie d'essences locales variées. Le PVC sera proscrit.

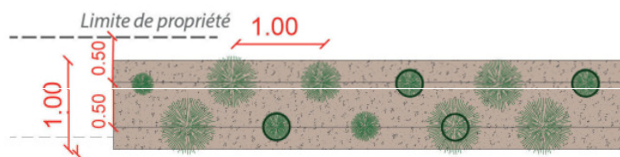
Les haies mono-spécifiques seront proscrites. Elles devront principalement garantir des fonctions d'écran paysager mais auront également pour rôle d'enrichir la biodiversité de petite et moyenne taille (*charmes, noisetiers, troènes, fusains, buis, lilas...*).

Le type de haie est à adapter en fonction des emprises disponibles notamment en limite de propriété. Si la hauteur des végétaux devient supérieure à 2 mètres, il est obligatoire de prévoir une plantation de ces végétaux en retrait de 2 mètres minimum de cette limite.

Zone non aedificandi :

- Les semelles de soubassements sont interdites.
- Les fondations isolées de poteaux ou piliers ne peuvent excéder 0.30m de profondeur par rapport au terrain naturel.

Haie composée de sujets d'une hauteur **inférieur à 2 mètres** = HAIE FLEURIE



**COMMUNE DE
PREGUILLAC**
7, rue de Perjus
17460 PREGUILLAC



COMMUNE DE PREGUILLAC

LOTISSEMENT LA FONT

.PA-10

.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE 6 SPECIFICITES DE CONSTRUCTIONS

1. Les sens de faitage :

Les acquéreurs des lots devront impérativement respecter les lignes de sens principal de faitage indiquées au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique et cela afin de s'assurer des orientations de bâtis favorisant :

- une implantation générale maîtrisée de type cœur de bourg,
- une exposition optimisée en vue de la demande énergétique de la construction.

2. Les bandes d'implantation obligatoire :

Les acquéreurs des lots 2-3-4-5-10-11-12-13-14 et 15 devront impérativement respecter les bandes d'implantation de la construction principale, comme indiquées au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique et cela afin d'assurer une cohérence avec le bâti environnant. Une façade, au moins, de la construction principale devra obligatoirement être incluse dans cette dite bande d'implantation.

3. Volumétrie et hauteur:

Le seuil des constructions ne pourra être inférieur au niveau de sol fini du coffret électrique de la parcelle.

Les volumes seront limités à un R0 s'adaptant à la pente si nécessaire et optimisant les caractéristiques bioclimatiques.

4. Zone non aedificandi

Lorsqu'une zone non aedificandi est spécifiée au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique, les bâtis principaux, dépendances, abris de jardins et piscines y sont strictement interdits.

**COMMUNE DE
PREGUILLAC**

7, rue de Perjus
17460 PREGUILLAC



URBANISME & PAYSAGE



COMMUNE DE PREGUILLAC LOTISSEMENT LA FONT	.PA-10 .REGLEMENT DU LOTISSEMENT
---	---

ARTICLE 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non couverts ou non plantés pourront être en sable stabilisé, gravillonnés, dalle de façon non jointive ou tout autre revêtement permettant l'infiltration d'une partie des eaux.

Chaque acquéreur devra planter 1 arbre minimum de haute tige d'essence locale / 300m²

Afin d'aider les futurs acquéreurs, voici une liste d'essences recommandées :

- Arbres fruitiers : différentes variétés de cerisiers, pommiers, pruniers...
- Arbres de tiges d'essence locale : acer campestre, carpinusbetulus, quercus robur...

Les espaces libres des lots privatifs devront être aménagés en espaces verts sur un minimum de 40% de leur superficie totale.

**COMMUNE DE
PREGUILLAC**
7, rue de Perjus
17460 PREGUILLAC



URBANISME & PAYSAGE



COMMUNE DE PREGUILLAC

LOTISSEMENT LA FONT

.PA-10

.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE 8 SURFACES DE PLANCHER

Les surfaces de plancher maximales devront correspondre au tableau de répartition suivant :

.N° de lot	.Surface du lot	.Superficie maximale de plancher autorisée	.N° de lot	.Surface du lot	.Superficie maximale de plancher autorisée
.1	.788m ²	200m ²	.9	.539m ²	200m ²
.2	.783m ²	200m ²	.10	.656m ²	200m ²
.3	.732m ²	200m ²	.11	.528m ²	200m ²
.4	.707m ²	200m ²	.12	.611m ²	200m ²
.5	.714m ²	200m ²	.13	.631m ²	200m ²
.6	.342m ²	150m ²	.14	.590m ²	200m ²
.7	.447m ²	200m ²	.15	.569m ²	200m ²
.8	.372m ²	150m ²			

**COMMUNE DE
PREGUILLAC**
7, rue de Perjus
17460 PREGUILLAC



URBANISME & PAYSAGE

