

Commune de **SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX**

Lieux-dits : « Clos de l'Ormeau » et « Mamot »

Section ZE - nos 25-26-46p-228-230-232-234-236-238-240-499-501p-506p

Zone d'activités du Clos de l'Ormeau

REGLEMENT

PA10-i1

Dossier n° 18584

SECTEUR **TOPOGRAPHIE** - EXPERTISE - SIG
URBANISME REGLEMENTAIRE

109, route de Poitiers - BP 26
86281 SAINT-BENOIT CEDEX
☎ : 05.49.01.37.77 📠 : 05.49.01.78.88
✉ : contact@abscisse-gc.fr

SECTEUR **VRD**
AMENAGEMENT URBAIN ET PAYSAGE

Ip@rc d'Activité - Immeuble Passerelle
86130 JAUNAY-CLAN
☎ : 05.49.41.53.23 📠 : 05.49.41.04.57
✉ : betvrd@abscisse-gc.fr

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX

Lieux-dits : « Clos de l'Ormeau » et « Mamot »

Zone d'activités du Clos de l'Ormeau

Règlement de lotissement

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION :

Le présent règlement s'applique à des parcelles en cours d'acquisition par la commune de SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX, cadastrées section ZE nos 25-26-46p-228-230-232-234-236-238-240-499-501p-506p situées sur la Z.A. du Clos de l'Ormeau.

Le périmètre de ce terrain est tel qu'il est délimité sur le plan topographique (cf. pièce PA3).

ARTICLE 2 - OBJET :

Le présent règlement a pour objet de préciser les règles d'occupation et d'utilisation des sols des parcelles cadastrées section ZE nos 25-26-46p-228-230-232-234-236-238-240-499-501p-506p situées sur la commune de SAINT-GEORGES-LES BAILLARGEAUX. La commune de SAINT-GEORGE-LES-BAILLARGEAUX est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

La propriété à lotir se situe dans la zone AUh1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX à vocation d'activités économiques.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRAIN :

Les espaces du lotissement sont définis au plan de composition (cf. pièce PA4). Il s'agit :

TRANCHE n°1 :

- de trois îlots (îlots A, B et C) en découpage libre en fonction de la demande des investisseurs et de l'intérêt de la commune, destinés à l'implantation d'activités économiques,
- d'un lot à usage de voirie (lot 1),
- de deux lots à vocation d'espace paysager, de bassin de stockage et d'infiltration (lots 2 et 3),

TRANCHE n°2 :

- de quatre îlots (îlots D, E, F et G) en découpage libre en fonction de la demande des investisseurs et de l'intérêt de la commune, destinés à l'implantation d'activités économiques,
- d'un lot à usage de voirie (lot 4),
- d'un lot à vocation d'espace paysager, de bassin de stockage et d'infiltration (lot 5),

TRANCHE n°3 :

- de trois îlots (îlot H, I et J) en découpage libre en fonction de la demande des investisseurs et de l'intérêt de la commune, destinés à l'implantation d'activités économiques,
- d'un lot à usage de voirie (lot 6),

CHAPITRE II - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Voir article 1 de la zone AUh1

ARTICLE 5 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS :

Voir article 2 de la zone AUh1

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 6 - ACCÈS ET VOIRIE :

Voir article 3 de la zone AUh1

ARTICLE 7 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Voir article 4 de la zone AUh1 et complété comme suit :

Un seul branchement par lot et par réseau (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie, fibre et gaz) sera réalisé par le lotisseur et l'acquéreur du lot devra impérativement s'y raccorder conformément aux normes en vigueur.

L'acquéreur de chaque lot ne pourra pas demander le déplacement d'un branchement à quelque réseau que ce soit, ni même le déplacement d'un dispositif d'éclairage public ou d'un élément public des réseaux sous prétexte que l'accès à son lot en serait gêné.

La position des regards de branchement, des mats d'éclairage public et des éléments publics des autres réseaux est mentionnée au schéma des réseaux (cf. pièce PA8bis). Avant le dépôt du permis de construire, l'acquéreur devra s'assurer de la position réelle de chaque regard de branchement et en tenir compte pour l'emplacement de son projet.

Chaque construction devra être alimentée, en souterrain, à partir du branchement et du regard d'accès posé en attente par le lotisseur, sur chacun des lots.

1. Assainissement Eaux Usées :

L'ensemble des eaux usées devra être évacué vers un regard individuel construit par le lotisseur en limite de propriété. Le rejet de ces eaux au terrain naturel est formellement interdit.

Les constructions ou aménagements réalisés seront tenus d'être raccordés gravitairement au réseau d'eaux usées mis en place par le lotisseur.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

La quantité et la qualité des eaux usées rejetées dans le réseau principal devront respecter la version consolidée de l'arrêté du 2 février 1998 modifié relatif aux « émissions de toute nature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ». La qualité du rejet devra répondre aux normes en vigueur, sous réserve de nouvelles normes plus contraignantes applicables à la date du dépôt du permis de construire du coloti.

2. Assainissement Eaux Pluviales :

Les eaux de pluie de la voirie seront dirigées vers des noues de stockage et d'infiltration et des grilles les collecteront et les dirigeront vers un collecteur, sous chaussée, en PVC D300 à 500mm qui les déversera dans des bassins d'orage paysagers d'infiltration.

Les eaux pluviales des lots privatifs seront infiltrées sur les terrains (Puisard et/ou cuve et/ou tranchée drainante). Aucun rejet d'eau de pluie ne sera autorisé sur le domaine public.

ARTICLE 8 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :

Voir article 5 de la zone AUh1

ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Voir article 6 de la zone AUh1

ARTICLE 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Voir article 7 de la zone AUh1

ARTICLE 11 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Voir article 8 de la zone AUh1

ARTICLE 12 - EMPRISE AU SOL :

Voir article 9 de la zone AUh1

ARTICLE 13 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Voir article 10 de la zone AUh1

ARTICLE 14 - ASPECT EXTERIEUR :

Voir article 11 de la zone AUh1 et complété comme suit :

1. Les toitures

Les toitures des volumes principaux seront de même matière que le bardage si possible, sauf pour les façades en bois naturel.

Les toitures des volumes secondaires et /ou accolés peuvent être plates

2. Les façades

Les fenêtres seront de la même couleur que le bardage si possible sauf pour les bardages bois naturel.

Les façades pourront être vitrée, translucides.

L'imitation de matériaux (faux pans de bois, faux marbres, fausses pierres génoises) est interdite.

3. Les clôtures

– Les clôtures sur rue seront composées de panneaux rigides soudés ou de grillage soudé, d'une hauteur de 1.80m, doublées éventuellement d'une haie non monospécifique comprenant des essences conformes à l'annexe 10 du PLU.

– Les clôtures en limites séparatives seront composées de panneaux rigides soudés ou de grillage soudé, d'une hauteur maximale de 1.50m, doublées éventuellement d'une haie non monospécifique comprenant des essences conformes à l'annexe 10 du PLU.

4. Les enseignes

Les acquéreurs des lots pourront consulter la commune de Saint-Georges-Lès-Baillargeaux pour avis lors de la conception de leurs enseignes. Les enseignes doivent être conçues de façon sobre, en nombre limité, installées de façon réfléchie afin de renforcer leur message et éviter l'effet vitrine. Pour intégrer au mieux l'enseigne tout en conservant son rôle d'identification de l'entreprise, il est nécessaire de la concevoir en relation avec l'architecture et l'implantation du bâtiment. Ainsi, l'enseigne doit s'intégrer à la façade du bâtiment grâce à une impression ou à une accroche directe et ne doit en aucun cas dépasser l'égoût des toitures.

Cette signalétique doit, au minimum, être réglementaire, c'est-à-dire conforme à l'article L581 du code de l'environnement, qui fixe des prescriptions relatives à l'harmonie architecturale relatif à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes.

Les panneaux publicitaires seront interdits sur l'ensemble de la zone d'activité.

Article 15 – STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Voir article 12 de la zone AUh1

Article 16 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES :

Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

Les plantations réalisées seront composées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de parking.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges. Ils seront composés d'essences locales et diversifiées.

La limite de la frange agricole sera plantée d'une bande végétalisée conformément aux éléments figurant sur le plan de composition (Pièce PA4).

Les essences recommandées sont les suivantes :

Strate arborée :

- Chêne pédonculé
- Chêne sessile
- Chêne pubescent
- Noyer commun
- Erable champêtre
- Tilleul à petites feuilles
- Charme
- Fruitiers divers (alizer torminal, merisier, pommier sauvage,...)
- Orme résistant

Strate arbustive :

- Noisetier
- Charme
- Sureau
- Aubépine
- Eglantier
- Prunellier
- Viorne aubier et lantane
- Cornouiller sanguin
- Buis
- Fusain d'Europe
- Groseiller commun
- Néflier
- ...

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 17 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de COS, toutefois la surface plancher est fixée pour chaque Ilot suivant le tableau ci-dessous.

La surface hors œuvre nette constructible pour l'opération est de 176 682 m².

Ilot	Surface		Surface plancher	
<i>Îlot A</i>	15591,00	m ²	31182,00	m ²
<i>Îlot B</i>	2941,00	m ²	5882,00	m ²
<i>Îlot C</i>	11871,00	m ²	23742,00	m ²
<i>Îlot D</i>	4351,00	m ²	8702,00	m ²
<i>Îlot E</i>	2820,00	m ²	5640,00	m ²
<i>Îlot F</i>	7125,00	m ²	14250,00	m ²
<i>Îlot G</i>	7812,00	m ²	15624,00	m ²
<i>Îlot H</i>	7450,00	m ²	14900,00	m ²
<i>Îlot I</i>	17689,00	m ²	35378,00	m ²
<i>Îlot J</i>	10691,00	m ²	21382,00	m ²
TOTAUX	88341,00	m²	176682,00	m²

Les surfaces de chaque lot dans le règlement et sur le plan de composition (cf. pièce PA4) sont données à titre indicatif et ne seront définitives qu'après le bornage définitif par le Géomètre-Expert de l'opération.

ARTICLE 18 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Voir article 15 de la zone AUh1

ARTICLE 19 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES :

Voir article 16 de la zone AUh1

CHAPITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 20 - DÉROGATIONS :

Lorsque les deux tiers des propriétaires, détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de la dite superficie, le demandent ou l'acceptent, le lotisseur pourra demander une modification de tout ou partie des documents, et notamment du présent règlement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve le lotissement.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de 10 ans, à compter de l'achèvement du permis d'aménager, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du bénéficiaire de l'autorisation de lotir tant que celui-ci possède au moins un lot constructible.

A SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX, le/...../2014

Commune de SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX,
Représentée par Monsieur le Maire

.....