

## COMMUNE DE TAILLEBOURG

## PERMIS D'AMENAGER

**NOTE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET  
D'AMENAGEMENT PREVU****I° Situation générale**

Le terrain objet de l'opération est situé à la sortie du bourg de Taillebourg, en direction d'Annepont, un peu après le cimetière.

A 450 m à l'est du bourg de Taillebourg et à 150 m de la Route Départementale n°127 menant à Annepont, la situation permet un accès à toutes les infrastructures sociales et commerciales du secteur de Saintes.

Le terrain est bordé par une zone partiellement boisée.

Il s'étend sur les parcelles cadastrées section ZL n° 56 et 57 pour une contenance de 53 a 50 ca.

Actuellement à destination de prairie, la parcelle concernée ne présente pas de couvert végétal remarquable.

**II° Présentation générale – Insertion dans le site et dans l'environnement paysagé**

L'opération de 7 lots projetée vise la création d'un habitat résidentiel afin de permettre l'installation de familles nouvelles dans la commune.

Le nombre limité de parcelles créées et la gestion privée de l'espace réellement commun à tous les lots peut permettre une cohésion et un rapprochement des sept familles au sein d'un îlot parfaitement maîtrisé et sans intervention extérieure.

Le projet prévoit un accès unique au chemin rural n°22 conformément au PLU. La voie créée desservira l'ensemble des lots.

Réalisés en bicouche gris, la chaussée adoptera dans sa section courante un profil mono pente de 5 m de large, bordée par un espace piétonnier limité par une bordure CC1 de 2 m de large.

Une jonction est prévue avec le lotissement en cours : « Les Coteaux des Chaumes » vers la voie existante au sud-ouest, ce qui permettra, à terme, une circulation continue des véhicules particuliers au quotidien.

Le terrain ne subira pas de changement fondamental : la voirie s'adaptera au profil du terrain naturel, et les abords resteront en l'état.

L'aménagement du chemin rural jusqu'à l'entrée du projet est prévu dans le programme d'aménagement de voirie de la commune. Il doit être réalisé en même temps que la desserte interne de l'opération.

Les eaux pluviales de ruissellement des épisodes pluvieux les plus importants seront recueillies dans une tranchée drainante située sous l'espace vert. Le terrain objet de l'opération se situe sur un sommet topographique. En conséquence, il ne reçoit par d'écoulement d'un bassin en amont.

Les règles applicables au lotissement seront les règles d'urbanisme de la zone AU du PLU, il ne sera pas fait de règlement particulier au lotissement (PA10). Le règlement de la zone AU est annexé aux présentes.

Conformément à l'article AU10, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à partir du sol existant.

En conséquence, et au regard de la configuration de la pente du sol naturel qui ne sera pas perturbée, les lots 1 à 5 auront la possibilité de réaliser un niveau d'habitation en rez-de-jardin sur la partie arrière de la construction (côté nord ou nord-est).

Si cette option est retenue, pour ces lots, il ne pourra pas être réalisé d'étage supplémentaire par rapport à la chaussée, conformément à l'article EU b) du règlement des prescriptions architecturales

Chaque acquéreur sera tenu de réaliser deux places de parking ouvertes (taille minimale de la zone 5mx5m) afin de faciliter le dégagement des

espaces communs de tout stationnement même ponctuel, conformément à l'article AU12 du PLU.

L'emplacement est indicatif pour tous les lots sauf pour le lot n° 3 où il est limité par rapport à la configuration de la parcelle.

Sauf conventions particulières à intervenir :

- les containers particuliers des ordures ménagères seront installés pour chaque collecte à l'entrée de l'opération et seront retirés les autres jours, les véhicules de service ne rentreront pas dans l'opération ;
- les boîtes aux lettres seront également réunies à l'entrée dans cette même réserve.

Les superficies figurant sur les différentes pièces du dossier sont approximatives et ne seront définitives qu'à l'issue du bornage.

Il est convenu avec la commune que les espaces communs de l'opération soient directement rétrocédés dans son patrimoine dès l'achèvement des travaux.

En conséquence, il ne sera pas procédé à la création d'une association syndicale.

La pièce PA12 n'est donc pas jointe au présent dossier.

Il n'est pas fixé de COS à l'article AU14. Les surfaces de plancher affectées à chaque lot sont réparties suivant le tableau ci-après :

<b>LOT</b>	<b>SURFACE</b>	<b>SURFACE DE PLANCHER</b>
<b>1</b>	426	193
<b>2</b>	426	193
<b>3</b>	568	259
<b>4</b>	625	285
<b>5</b>	569	258
<b>6</b>	479	219
<b>7</b>	423	193
<b>Total :</b>	<b>3516</b>	<b>1600</b>

L'affectation des sols de l'opération est donc la suivante :

➤ Terrains privatifs :	3 516 m <sup>2</sup>
➤ Espaces verts :	1 300 m <sup>2</sup>
➤ Voirie, parkings, trottoirs, ... :	<u>534 m<sup>2</sup></u>
<b>Périmètre total de l'opération :</b>	<b>5 350 m<sup>2</sup></b>

Fait à Royan,  
Le 15 mai 2012  
Le Géomètre-Expert,  
Stéphane DEVOUGE



## Chapitre 7 ZONE AU

### Caractère du territoire concerné

Il s'agit de zones naturelles non équipées destinées à une urbanisation à court terme et moyen terme; les opérations groupées: lotissements et groupe d'habitations y sont autorisés, dans ce cas, l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à un **plan d'aménagement cohérent** de la zone. Dans le secteur AU1, des commerces et des activités artisanales pourront s'installer.

#### SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- Les constructions individuelles
- Les installations classées
- Les bâtiments et constructions à usage agricole
- Le stationnement isolé de caravanes sur terrain non bâti
- Les terrains de caravanage et les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les carrières.

##### **ARTICLE AU. 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

§ I - Sont autorisés :

- Les opérations groupées (lotissements et groupes d'habitations) sur une surface d'au moins 30 ares, à condition que soit prévu un schéma d'organisation de la zone.

§ II - En sus dans le secteur AU1:

- Les constructions à usage artisanal soumises à déclaration, à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone
- Les constructions de commerces et de services, à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes, à condition d'être intégrées ou rattachées au volume du bâtiment abritant les activités et que leur surface ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> de SHON.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU. 3 - ACCES ET VOIRIE

#### § I - ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, la desserte des parcelles et des nouveaux lots sera assurée à partir d'un schéma de voirie propre à l'opération de lotissement.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Pour le secteur Au1, les accès sur la RD 127 seront limités à deux.

#### §II-VOIRIE

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi - tour.

### ARTICLE AU. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### § I - EAU

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

#### § II - ASSAINISSEMENT

##### 1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### 2 Eaux pluviales

- Lorsque cela est possible, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### § III ELECTRICITE- TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

#### **ARTICLE AU. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

**Dans le secteur AUa** : la superficie minimum des parcelles est de 700 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE AU.6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel:
  - certaines constructions dans le cadre de permis groupés.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
  - les équipements publics d'intérêt général.
  - les ouvrages d'intérêts collectifs nécessaires à la distribution de l'énergie, de l'eau et des télécommunications

#### **ARTICLE AU. 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres.
- Pourront déroger à cette règle, les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.

#### **ARTICLE AU. 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

#### **ARTICLE AU. 9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE AU. 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **§ I - Rappel**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

### **§ II - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

## **ARTICLE AU. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **§ I - GENERALITES**

• Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur 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.

### **§II - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE**

• Les constructions peuvent être d'expression moderne ou traditionnelle, en s'intégrant dans l'espace qui les environne et la volumétrie des constructions voisines.

Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.

• La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve:

- de contraintes techniques d'implantation,
- d'une meilleure intégration dans le site.

### **§III - ASPECT DES MATERIAUX**

#### ***Maçonneries et Façades***

• Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, seront autorisés.

• Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits.

• Les enduits doivent être composés sur les tonalités de la Saintonge. Ils seront de ton pierre ou sable clair, voire ocre ou sépia clair. Les couleurs seront obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.

• Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers sont autorisés, à condition de représenter une surface limitée de la façade.

• Le bardage bois sera autorisé pour les abris de jardins.



### ***Couvertures***

- Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte claire non uniforme (du rouge au rosé clair) d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales,
- Pour des constructions d'architecture plus contemporaine d'autres types de matériaux seront autorisés à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés,
- Les éléments vitrés seront acceptés à condition de représenter une surface mineure de la toiture et de respecter l'ordonnement des ouvertures.
- Les capteurs solaires seront acceptés à condition de suivre au plus près la pente de la toiture.
- Pour les abris de jardins et les annexes, les constructions à usage artisanal et les commerces, les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.

### **§IV CLOTURES**

Les clôtures seront établies conformément au règlement du lotissement.

### ***ARTICLE AU. 12 - STATIONNEMENT***

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le stationnement des autres véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne.

### ***ARTICLE AU. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES***

- Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface d'un minimum de 10% de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres, dont 5% d'un seul tenant.
- Les espaces libres seront aménagés ou plantés.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23(h) Code Urbanisme).

## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### ***ARTICLE AU. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS***

Sans objet.