Commune de SAINT-BENOIT

Lieu-dit « Pièces de la Chaume »
Section BB Nos 19p-29p-30p-31-32p-33 à 35

Lotissement « La Chaume »

REGLEMENT

PA10-i5

Dossier n°20024

07/2020

SECTEUR TOPOGRAPHIE - EXPERTISE – SIG
URBANISME REGLEMENTAIRE

Agence de Saint-Benoit :
109, route de Poitiers – BP 26
86281 SAINT-BENOIT CEDEX
☎ : 05.49.01.37.77 : 05.49.01.78.88
: contact@abscisse-gc.fr

Agence de Montmorillon :
16, Grand Rue
86500 MONTMORILLON
☎ : 05.49.91.16.55
: montmorillon@abscisse-gc.fr

SECTEUR VRD
AMENAGEMENT URBAIN ET PAYSAGE

Agence de Jaunay-Clan :
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-BENOIT

Lotissement « La Chaume »

Règlement

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION :

Le présent règlement s'applique à des terrains en cours d'acquisition par la SARL LES CHAUMES représentée par M. MARCIREAU située B.P. 90041 à NEUVILLE-DE-POITOU, désignée comme le demandeur de cette autorisation.

Le périmètre du lotissement est tel qu'il est délimité sur le plan topographique (cf. pièce PA3-i1).

ARTICLE II - OBJET :

Le présent règlement a pour objet de préciser les règles d'occupation et d'utilisation des sols pour la propriété concernée. La commune de SAINT-BENOIT est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Grand Poitiers.

La propriété à lotir se situe dans une zone AUm1 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-BENOIT.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRAIN :

Les espaces du lotissement sont définis au plan de composition (cf. Pièce PA4-i3). Le projet prévoit la création de 39 lots au maximum, découpé comme suit :

- 1 îlot (Ilots A), destiné à la construction d'habitations de 2 niveaux au maximum (RDC, 1er étage), qui doivent constituer un ensemble architectural cohérant sur la Rue de la Chaume. Cet îlot pourra faire l'objet d'un découpage à la carte comprenant au maximum 11 lots. Cet îlot devra comprendre un accès direct sur la Rue de la Chaume afin de faciliter l'accès des piétons vers les équipements publics existants à l'extérieur du projet,

- 1 îlot (Ilots B), destiné à la construction d'habitations de 2 niveaux au maximum (RDC, 1er étage) qui doivent constituer un ensemble architectural cohérant. Cet îlot pourra faire l'objet d'un découpage à la carte comprenant au maximum 6 lots,

- 1 îlot (Ilot C) destiné à la construction d'un programme d'ensemble à vocation de logements avec possibilité en RDC de locaux d'activités et commerciaux. Il pourra comprendre en RDC des locaux à vocation d'activité professionnelle et commerciale en

concertation avec la commune de SAINT-BENOIT et le service économique de Grand-Poitiers. La ou les constructions à édifier sur cet îlot seront limitées à 3 niveaux (RDC, 1er étage, 2ème étage),

- 1 lot (lot 19), destiné à la construction d'un programme d'ensemble à vocation de logements et d'activité professionnelle et commerciale en concertation avec la commune de SAINT-BENOIT et le service économique de Grand-Poitiers. La ou les constructions à édifier sur cet îlot seront limité à 3 niveaux (RDC, 1er étage, 2ème étage),

- 15 lots en accession à la propriété réservés à des habitations de 2 niveaux au maximum (RDC, 1er étage) pouvant accueillir au maximum 2 logements ou accueillir 1 logement avec une activité libérale dans une seule construction cohérente (lots 1, 3, 5 à 9, 11 à 18).

- 3 lots en accession à la propriété, pouvant accueillir des habitations pour un maximum de 2 logements, ou accueillir 1 logement avec une activité libérale dans une seule construction cohérente, ou accueillir un bâtiment de 2 niveaux au maximum (RDC, 1er étage) destiné en totalité à usage d'activité libérale (lots 2, 4 et 10)

- 1 lot réservé au poste de transformation (Lot 20),

- 1 lot réservé à la voirie comprenant la chaussée, les ouvrages techniques, et un espace paysagé le long de la Rocade (Lot 21),

CHAPITRE II - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Voir article 1 de la zone AUm1 du P.L.U.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Voir article 2 de la zone AUm1 du P.L.U.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE III – ACCÈS ET VOIRIE :

Voir article 3 de la zone AUm1 du P.L.U.

En complément des règles du PLU en vigueur à la date du dépôt du permis de construire les règles suivantes seront applicables :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Seuls des accès piétons directs seront autorisés sur la Rue de la Chaume depuis l'îlot A, le lot 19 et l'îlot C.

Seuls des accès piétons seront autorisés vers les lots à bâtir depuis les espaces autres qu'à usage de voirie.

Les accès véhicule des lots destinés à l'accession en vue de construire présenteront impérativement un espace privatif non clos à usage de stationnement.

ARTICLE IV - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Voir article 4 de la zone AUm1 du P.L.U. et complété comme suit :

Un seul branchement par lot, pour l'électricité, le téléphone, l'eau potable et les eaux usées, sera réalisé par le lotisseur, et l'acquéreur du lot devra impérativement s'y raccorder. Pour les opérations des logements groupés, un réseau sera réalisé par ilot (Ilot C). Pour les ilots A et B, un branchement sera réalisé par logement.

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

L'acquéreur de chaque lot est informé de la position des regards de branchement et des éléments publics des autres réseaux par le schéma des réseaux (cf. pièce PA8bis-i3) et devra prendre en compte la position réelle après vérification sur place de leur emplacement avant le dépôt du permis de construire.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluies doivent être infiltrées sur les parcelles par le biais de tranchées drainantes ou de puisards. Aucun rejet n'est autorisé sur le domaine public (l'îlot C et le lot 19 ne sont pas concernés par la précédente mesure). Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Pour le lot 19 et l'îlot C, un prétraitement qualitatif sera imposé sous la forme de noues de dépollution végétalisées ou s'autres dispositifs adaptés. Un débit de fuite de 3l/s par seconde sera autorisé.

Pour les lots 3 et 15, un traitement particulier sera réalisé pour les eaux pluviales. En effet, le profil du terrain devra être pris en considération pour l'implantation des constructions.

ARTICLE V - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Voir article 5 de la zone AUm1 du P.L.U. et plan de composition (PA4-i3).

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

Voir article 6 de la zone AUm1 du P.L.U. et plan de composition (PA4-i3).

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

Voir article 7 de la zone AUm1 du P.L.U. et plan de composition (PA4-i3).

En complément des règles du PLU en vigueur à la date du dépôt du permis de construire les règles suivantes seront applicables :

Les constructions devront respecter les zones inconstructibles mentionnées au plan de composition PA4-i3. Toutefois, les abris de jardins pourront ne pas tenir compte de cet alinéa s'ils ne présentent pas des fondations susceptibles de blesser les racines des arbres à protéger.

Aucune construction et aucune annexe ne sera possible dans la zone inconstructible au sud le long de la rocade. Pour les lots n°10, n°11 et n°16, les abris de jardin seront autorisés dans la zone inconstructible à conditions que les abris ne comportent pas de fondation.

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

Voir article 8 de la zone AUm1 du P.L.U

ARTICLE IX - EMPRISE AU SOL :

Il n'y a pas de limite d'emprise au sol fixée.

ARTICLE X - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Voir article 10 de la zone AUm1 du P.L.U.

En complément des règles du PLU en vigueur à la date du dépôt du permis de construire les règles suivantes seront applicables :

- 1 îlot (Ilots A), 2 niveaux au maximum (RDC, 1er étage),
- 1 îlot (Ilots B), 2 niveaux au maximum (RDC, 1er étage),
- 1 îlot (Ilot C) destiné à la construction d'un programme d'ensemble limitées à 3 niveaux (RDC, 1er étage, 2ème étage),
- 1 lot (lot 19), destiné à la construction d'un programme d'ensemble à vocation de logements et d'activité professionnelle et commerciale limité à 3 niveaux (RDC, 1er étage, 2ème étage).
- 15 lots en accession à la propriété de 2 niveaux au maximum (RDC, 1er étage).
- 3 lots en accession à la propriété ou activité libérale de 2 niveaux au maximum (RDC, 1er étage).

ARTICLE XI - ASPECT EXTERIEUR :

Voir article 11 de la zone AUm1 du P.L.U. et complété comme suit :

Pour les lots 7, 8 et 9 et pour les ilots B et C, la clôture périphérique dans l'espace naturel à préserver devra être de la ganivelle, avec piquet en châtaignier.

ARTICLE XII - STATIONNEMENT :

Voir article 12 de la zone AUm1 du P.L.U.

Pour chaque logement des îlot A et B et des lots 1 à 18, il devra être prévu deux emplacements de stationnement couverts ou non, dont au moins un non clos, directement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE XIII - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS :

Voir article 13 de la zone AUm1 du P.L.U. et complété comme suit :

Les arbres existants sur les lots 10 et 11 devront être conservés et entretenus.

ARTICLE XIV – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL):

La surface de plancher autorisée est fixée pour l'opération à **11 650 m²**. Elle est définie pour chaque lot ou ilot suivant le tableau ci-dessous :

N° du Lot ou de l'îlot	Affectation	Surface du Lot ou de l'îlot (m²)	Surface de Plancher Attribuée (m²)
TOTAUX		**18108**	**11650**
1	Accession à la propriété	445	223
2	Accession à la propriété	430	215
3	Accession à la propriété	451	226
4	Accession à la propriété	542	271
5	Accession à la propriété	310	180
6	Accession à la propriété	296	180
7	Accession à la propriété	839	431
8	Accession à la propriété	595	326
9	Accession à la propriété	786	436
10	Accession à la propriété	486	243
11	Accession à la propriété	525	263
12	Accession à la propriété	545	273
13	Accession à la propriété	604	302
14	Accession à la propriété	458	230
15	Accession à la propriété	459	230
16	Accession à la propriété	490	245
17	Accession à la propriété	344	180
18	Accession à la propriété	320	180
19	Programme d'ensemble	453	600
Ilot A	Cohérence architecturale	3147	2000
Ilot B	Cohérence architecturale	2362	1200
Ilot C	Programme d'ensemble	3205	3200
20	Transformateur	16	16

Les surfaces de chaque lot dans le règlement et sur le plan de composition (cf. Pièce PA4-i3) sont données à titre indicatif et ne seront définitives qu'après le bornage définitif réalisé par le Géomètre-Expert de l'opération.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE I - DEROGATIONS :

Lorsque la moitié des propriétaires, détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié 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 5 ans, à compter de l'achèvement du lotissement, 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-BENOIT, le 10/07/2020