

SAINT JULIEN L'ARS

Lotissement « Le Bois du Moulin 2 » 65 lots constructibles

Section BK, parcelles n° 16, 114p, 126, 127 et 134p



SCI LE BOIS DU MOULIN 2

10, Avenue du plateau des Glières
86 000 POITIERS
Tél : 05.49.00.06.00 – Fax : 05.49.00.05.99

PA

10

DESIGNATION DES PIECES

REGLEMENT

B.E.T. TOUCHARD

Bureau d'Etudes V.R.D

2 rue Roger Frison Roche
86180 BUXEROLLES

Tél. : 05.49.61.37.64
Fax: 05.49.45.14.96

Email :
castel-touchard@club-internet.fr

INDICES

DATES

OBSERVATIONS

01

27.05.15

Modification suite à la réponse de l'ABF

N° DOSSIER : 02.11.14

Pièce dressée en : DECEMBRE 2014

Les terrains sont situés en zone AU, zone à urbaniser.

La majorité des terrains concernés par le lotissement sont situés dans le périmètre de protection d'un Monument Historique. L'ensemble des constructions devront respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Article 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES

Une seule habitation mono familiale et ses annexes par lot pour les lots 1 à 41 inclus, 45 à 54 inclus et 58 à 65 inclus.

Les lots 42 à 44 pourront être regroupés afin de permettre la construction au maximum de 5 logements groupés.

Les lots 55 à 57 pourront être regroupés afin de permettre la construction au maximum de 5 logements groupés.

Constructions destinées aux professions libérales pour chacun des lots.

Article 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL NON AUTORISES

Tous types d'occupation du sol non autorisés à l'article 1.

Article 3 - ACCES ET VOIRIE

Les lots de 1 à 15 inclus auront leur accès direct sur la Route de Puygiron.

Tous les autres lots auront leur accès sur les voies nouvelles à créer.

Certains lots possèdent des restrictions d'accès (voir plan de composition).

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Branchements :

Les constructions devront être raccordées en souterrain aux dispositifs de branchement mis en place par le lotisseur (regard pour comptage d'eau potable, coffret de branchement électrique, regard 30 x 30 pour réseau téléphonique, et tabouret de branchement pour les eaux usées).

Gestion des eaux pluviales :

Les eaux de pluie des constructions et de leurs abords seront gérées sur chaque parcelle privative par et à la charge de chaque acquéreur.

Les ouvrages hydrauliques privatifs devront être dimensionnés conformément aux prescriptions pour une pluie de 60 mm en une heure.

Un tabouret de branchement sera mis en place pour chaque parcelle par le lotisseur pour le raccordement exclusif du trop plein des dispositifs mis en place par l'acquéreur (l'attention des constructeurs est attirée sur la faible profondeur des branchements destinés au raccordement uniquement du trop plein de leur dispositif).

Le type de dispositif de gestion des eaux pluviales, son implantation et son dimensionnement (note de calcul à fournir) devront obligatoirement figurer dans le dossier de Permis de Construire.

La mise en place d'une cuve de récupération des eaux pluviales est possible. Cependant, elle ne peut être le seul moyen de gestion des eaux pluviales privatives. Son implantation se fera obligatoirement en amont du dispositif d'infiltration et de stockage.

Assainissement :

Le constructeur devra au moment de l'établissement de son projet de construction, s'assurer que le pavillon est " gravitairement " raccordable au branchement EU mis en place. Le raccordement se fera conformément aux règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la nature des effluents rejetés dans le réseau collectif et leur éventuel pré-traitement.

NOTA :

Les accès aux lots aménagés par les acquéreurs seront réalisés en tenant compte de l'emplacement sur le terrain de tous les coffrets de branchements. Tout déplacement de ces ouvrages sera à la charge du propriétaire du lot. La position des coffrets, regards et tabourets de branchement ne sera définitive qu'après réalisation des travaux et des plans de récolement.

Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Une étude de sol a été réalisée uniquement dans l'emprise des voiries. Il est donc conseillé à chaque futur acquéreur de réaliser à leur charge une étude de sol afin de déterminer le type de fondation à adopter.

Article 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées de manière à être intégrées au mieux à leur environnement bâti ou naturel.

Article 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que : Le mur longeant cette limite séparative n'excède pas quatre mètres cinquante (4,50 m) de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon et trois mètres (3,00 m) de hauteur maximum à l'égout du toit à moins que la construction mitoyenne soit de hauteur différente, et à condition de ne pas excéder sa dimension.
- b) Soit les constructions sont édifiées suivant une marge de recul au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).

Pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent, notamment dans le cas d'opérations groupées, de projets d'ensemble. Les dispositions du présent article ne s'appliquent alors que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol, à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne doit pas excéder 40 % de la superficie de la parcelle.

Dans le cas d'opérations groupées ou de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Article 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente la cote de hauteur applicable est la cote moyenne.

La hauteur des constructions ne pourra excéder six mètres (6,00 m) à l'égout du toit sauf problème technique.

Pour les opérations groupées d'habitat collectif, la hauteur maximale par rapport au terrain naturel pourra atteindre huit mètres (8,00 m) à l'égout du toit.

En cas de combles aménagés, il ne sera possible de réaliser qu'un seul niveau aménagé au-dessus de l'égout du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêts public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect et volumétrie générale :

Le lotissement étant situé dans le périmètre de protection d'un Monument Historique, les dossiers d'urbanismes devront être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toutes les constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement.

Constructions d'architectures traditionnelles

Volume général

- La toiture devra être à deux pentes égales et symétriques par rapport au faîtage.
- Le faîtage devra être parallèle au grand côté de la construction, et devra être conforme au plan de composition.
- Les deux ailes de la construction devront être d'inégales longueurs de manière à définir un volume dominant.
- L'aile en retour aura une toiture de même pente que celle du bâtiment principal.
- Les différents corps de bâtiment devront être disposés selon des directions orthogonales (90°).

Implantation

Les remblais autour de la construction auront une pente la plus douce possible en tous sens s'harmonisant avec le terrain naturel (10% maximum).

Façades – Ravalement

- Par sa couleur et sa valeur, l'enduit employé devra se rapprocher de la coloration des maçonneries en pierres ou des enduits des immeubles anciens du bourg. Sont interdits les tons trop clairs (blanc, jaune, crème ou gris).
- Pour toutes les constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Couvertures

- La couverture devra être exécutée en tuiles « tige de botte » ou de type romanes comportant un ressaut au milieu du pureau ('romanes-canal', 'occitanes' ou similaires). Elles seront de tons mêlés ou nuancés, pose brouillée sans dessin géométrique, 50 % rouge engobé ('vieilli terroir'), 30 % brun rustique clair, 20 % rose engobé ('vieilli occitan') ou similaire. Les mélanges trop clairs sont à proscrire.
- Les rives en pignon seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises sur un chevron de 8 cm maximum. Les tuiles de rive seront d'un modèle arrondi.
- La toiture devra être à égout pendant avec chevrons apparents coupés d'équerre. Proscrire les caissons lambrissés horizontaux.
- Les ouvrages d'évacuation des eaux (dalles – tuyaux de descente) seront réalisés en zinc.
- Les panneaux solaires seront soit au sol, soit encastrés dans la couverture.

Menuiseries – Ferronneries

- les volets seront en bois peint. L'emploi de PVC n'est autorisé que pour les huisseries de fenêtres sous réserve que les profils employés soient de section comparable à ceux d'une fenêtre en bois.
- L'emploi de volets roulants est autorisé sous réserve qu'il soit réalisé un bandeau en enduit lissé autour des différentes ouvertures.
- Les couleurs trop vives ou trop criardes sont proscrites.

Constructions d'architecture contemporaine

Elles devront présenter des colorations et volumétries en harmonie avec l'architecture traditionnelle et pourront sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France déroger aux règles précédentes.

Les constructions à ossature et vêtue bois sont considérées comme étant d'architecture contemporaine et sont autorisées.

Annexes

Les annexes (construction non jointive à l'habitation) dont la surface est inférieure ou égale à 10 m² pourront être en bois lasuré sans angles saillants, sinon elles seront traitées avec les mêmes matériaux extérieurs que l'habitation (pente, couverture, façade et menuiseries).

Implantation altimétrique par rapport au terrain naturel :

Les constructions doivent s'adapter à la topographie originelle du sol et des voies existantes ou à créer sur l'ensemble des lots.

Les remblais autour de la construction auront une pente douce en tous sens s'harmonisant avec le terrain naturel.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge. Ces travaux seront réalisés par et à la charge des acquéreurs.

Article 12 - STATIONNEMENT

Une zone de stationnement privative non close de 5 x 5 m sera réalisée sur chaque parcelle à la charge de chaque acquéreur (cf. schéma type en annexe).

Son emplacement sera défini dans le cadre du permis de construire pour les lots ne disposant pas d'accès imposés.

Pour ceux qui possèdent un accès imposé, la zone de stationnement privative non close se situera obligatoirement dans le prolongement dudit accès.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales choisies dans la liste suivante, avec une proportion d'espèces persistantes limitées à 60 %.

Haies vives, massifs arbustifs : *carpinus betulus* (charmille), *cornus sanguinea* (cornouiller sanguin), *corylus avellana* (noisetier commun), *cytiscus scoparius* (genêt à balai), *euonymus europaeus* (fusain d'Europe), *euonymus japonica* (fusain du Japon), *ligustrum sp* (troène), *lonicera sp* (chèvrefeuille), *philadelphus coronarius* (seringuat), *prunus lusitanica* (laurier du Portugal), *prunus spinosa* (prunellier), *sambucus nigra* (sureau noir), *salix caprea* (saule marsault), *spiraea sp* (spirée), *taxus baccata* (if commun), *viburnum lantana* (viorne lantane), *viburnum opulus* (viorne obier).

Hautes-tiges en accompagnement végétal : *acer campestre* (érable champêtre), *betula verrucosa* (bouleau verruqueux), *carpinus betulus* (charme commun), *castanea sativa* (châtaignier commun), *Picea abies* (épicéa), *pinus sylvestris* (pin sylvestre), *prunus avium* (merisier), *quercus ilex* (chêne vert), *quercus robur* (chêne pédonculé), *tilia sp* (tilleul), *ulmus resista* (orme résistant), fruitiers à fruits et fruitiers à fleurs (pommiers, poiriers, cerisiers...).

Chaque acquéreur devra planter au moins 3 arbres tiges sur sa parcelle pour les lots 1 à 14, et 17 à 52. Cette prescription n'est pas applicable pour les lots 15 et 16.

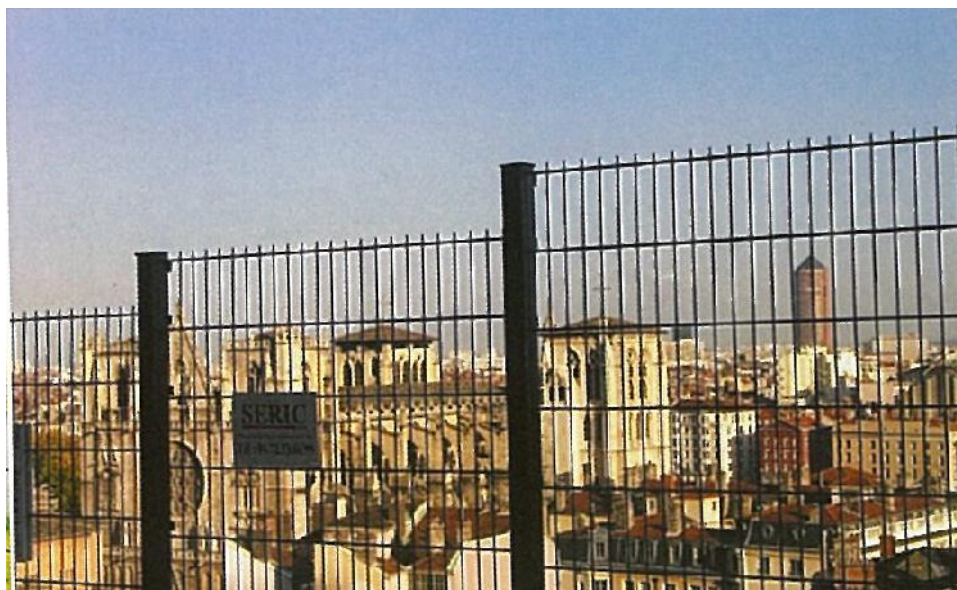
Article 14 - CLOTURES

Les clôtures en façade sur le domaine public seront constituées par un muret de pierre ou enduits de la même façon que la construction. Sa hauteur ne pourra dépasser 1,20 m.

Les clôtures séparatives auront une hauteur maximale de 1,50 m, seront grillagées et seront doublées de haies vives. Les poteaux et le grillage seront de couleur verte.

Les coffrets électriques devront être intégrés aux clôtures, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés.

Les clôtures des fonds des parcelles de 1 à 15, de 33 à 37, 41, 23 et de 55 à 59 (clôtures sur bassin de régulation) et les clôtures de façades des lots 1 à 3 devront être uniformes et seront matérialisées par un grillage rigide sans plis d'une teinte verte anglais (hauteur 1,50 m).



Article 15 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Voir tableau des SHON joint.

Article 16 - DEPASSEMENT DE LA POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL -

Sans objet.

Article 17 - MODIFICATION -

Conformément à l'article L 442-10 du Code de l'Urbanisme :

"Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq 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 lotisseur tant que celui-ci possède au moins un lot constructible."

Le Lotisseur

TABLEAU DES SURFACES

Lotissement "Le Bois du Moulin 2" A SAINT JULIEN L'ARS

Surface totale du lotissement avant bornage (en m²) : 51 960,00

Surface totale des lots créés avant bornage (en m²) : 33 110,00

	LOT N°	SURFACE (en m²)	SURFACE PLANCHER (en m²)
TRANCHE 1	1	485,00	242,50
	2	500,00	250,00
	3	545,00	272,50
	4	565,00	282,50
	5	530,00	265,00
	6	530,00	265,00
	7	530,00	265,00
	8	530,00	265,00
	9	530,00	265,00
TRANCHE 2	10	535,00	267,50
	11	535,00	267,50
	12	535,00	267,50
	13	585,00	292,50
	14	610,00	305,00
	15	540,00	270,00
	16	535,00	267,50
	17	535,00	267,50
	18	560,00	280,00
	19	640,00	320,00
	20	600,00	300,00
	21	450,00	225,00
	22	450,00	225,00
TRANCHE 3	23	450,00	225,00
	24	450,00	225,00
	25	450,00	225,00
	26	420,00	210,00
	27	450,00	225,00
	28	450,00	225,00
	29	425,00	212,50
	30	425,00	212,50
	31	450,00	225,00
	32	425,00	212,50
	33	575,00	287,50
	34	595,00	297,50
	35	600,00	300,00
	36	700,00	350,00
	37	680,00	340,00
	38	450,00	225,00
	39	430,00	215,00
	40	450,00	225,00
	41	450,00	225,00

TABLEAU DES SURFACES

Lotissement "Le Bois du Moulin 2" A SAINT JULIEN L'ARS

LOT N°	SURFACE (en m²)	SURFACE PLANCHER (en m²)
--------	-----------------	--------------------------

TRANCHE 4	42	450,00	225,00
	43	450,00	225,00
	44	425,00	212,50
	45	545,00	272,50
	46	545,00	272,50
	47	450,00	225,00
	48	520,00	260,00
	49	700,00	350,00
	50	450,00	225,00
	51	425,00	212,50
	52	575,00	287,50
	53	450,00	225,00
	54	670,00	335,00

TRANCHE 5	55	365,00	182,50
	56	460,00	230,00
	57	550,00	275,00
	58	530,00	265,00
	59	455,00	227,50
	60	415,00	207,50
	61	445,00	222,50
	62	445,00	222,50
	63	625,00	312,50
	64	500,00	250,00
	65	485,00	242,50

Voirie	18 850,00	20,00
--------	-----------	-------

TOTAL avant bornage	51 960,00	16 575,00
----------------------------	------------------	------------------