Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du 21 DEC. 2018

Le Maire,

Rémy MARCHADIER

Département de la Vienne

LES ROCHES PREMARIE

Lotissement « La Javigne »

43 lots constructibles

Section BK, parcelles n° 3, 6, 7 et 211

Maître d'Ouvrage :	**SARL JAVIGNE** 34 Rue des Charbonniers 86190 QUINCAY Tél. : 06.07.09.23.53 contact@ragonneau.fr	**PA** 10

DESIGNATION DES PIECES

REGLEMENT

(Modificatif novembre 2018)

ERIS Environnement

Bureau d'Etudes V.R.D

ZA de l'Anjouinière
86370 VIVONNE

Tél. : 05.49.43.76.95

Email :
blartigue-eris@orange.fr

INDICES	DATES	OBSERVATIONS

N° DOSSIER : **07.04.11**
Pièce dressée en : **NOVEMBRE 2018**

Les terrains sont situés en zone AUa7.1.
Cette zone est une zone naturelle destinée à être ouvert à l'urbanisation à court terme.

Article 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES

Une seule habitation mono familiale et ses annexes avec possibilité de profession libérale par lot.
La réunification de plusieurs lots est autorisée.

Article 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

- Les installations classées nouvelles soumises à la règlementation en vigueur.
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.
- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisir.
- Les carrières, affouillements et exhaussements du sol.
- Les nouveaux bâtiments et installation liés à l'exploitation agricole.
- Les constructions nouvelles et extensions situées en zone inondable.
- Les remblais gênants pour l'écoulement des eaux dans les talwegs à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales.
- Toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre le risque d'incendie ainsi que le risque :
    - d'altération de la nappe phréatique
    - de nuisances sonores
    - de nuisances olfactives
    - de pollution des sols et de l'air notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Article 3 - ACCES ET VOIRIE

Les lots auront leurs accès sur les voies nouvelles, sauf les lots 1 et 2 qui auront une entrée commune sur la Route du Stade.

Certains lots possèdent des restrictions d'accès (voir plan de composition), accès imposés ou autorisés.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du 21 DEC. 2018

MAIRIE DE ROCHES-PRÉMARIE-ANDILLY 86340

Le Maire,
Rémy MARCHADIER

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, tabouret de branchement pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Assainissement (eaux usées et eaux pluviales) :
Le constructeur devra au moment de l'établissement de son projet de construction, s'assurer que le pavillon est gravitairement raccordable au branchement EU et EP 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.

Défense Incendie :
Un poteau d'incendie sera mis en place.

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

Les surfaces des lots sont définies au plan de composition et ne sont que théoriques. Elles seront définitives après bornage.
Une étude de sol a été réalisée uniquement dans l'emprise de la voirie. 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

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service publics et téléphoniques, ni à la reconstruction après sinistre.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être 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).

Toutefois, la construction est autorisée en limite séparative sous réserve que le coté situé en 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 cinquante (3,50 m) dans les autres cas.

Pour les abris de jardins d'une surface inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur maximum de trois mètres (3 m) au faitage s'ils sont accompagnés de plantations d'essences locales (voir palette végétale jointe en annexe de zone) il n'est pas fixé de règle par rapport aux limites séparatives.

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

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service publics et téléphoniques.

Les baies éclairant les pièces principales d'habitations ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.
Dans les secteurs d'habitat groupé ou dense elle sera limitée à 70 %.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du 21 DEC. 2018

MAIRIE DE ROCHES-PRÉMARIE-ANDILLY 86340

Le Maire,

Rémy MARCHADIER

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 et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de trente mètres maximums dans le sens de la plus grande pente. La cote de hauteur applicable à chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol.

La hauteur des constructions ne pourra excéder huit mètres (8 m) au fait d'une construction comportant une toiture ou six mètres cinquante (6,5 m) en cas de toit terrasse.

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

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR

Confer article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserves de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation leur architecture leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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.

Cette disposition s'appliquera tout particulièrement pour le patrimoine bâti prévu à protéger dans le PADD et à ses abords.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée. Elles devront dans la mesure du possible respecter les couleurs toitures et formes de l'architecture traditionnelle du bourg. Des dispositions différentes peuvent cependant s'appliquer dans le cas de projet d'architecture innovante et adaptée à la situation ou de recherche d'économie d'énergie.

Des murs construits à l'alignement seront de préférence maçonnés ou enduits et devront avoir un aspect fini.
Les coffrets (électricité gaz etc) devront être intégrés aux clôtures et fixés dans des dispositifs maçonnés.
Les murs de clôture auront une hauteur maximale de un mètre soixante (1,60 m) à l'exception de la zone AUah. Cette hauteur pourra être limitée ponctuellement pour des impératifs de sécurité.

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.

Pour ceux qui ne possèdent pas d'accès imposé, la zone de stationnement non close privative devra être réalisée sur la zone d'accès au lot et de préférence devant l'entrée principale des véhicules.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

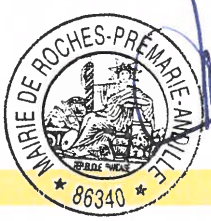
Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.

Au moins 15 % des espaces libres de constructions doivent être des espaces plantés et engazonnés accessibles aux usagers des bâtiments.

Il est rappelé que le dossier de permis de construire doit comprendre le plan d'aménagement des espaces plantés (avant et après travaux).

Toute les plantations et particulièrement les clôtures de haies vives seront faites d'essences locales éventuellement suivant la palette végétale joint en annexe avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du 21 DEC. 2018



Le Maire,
Rémy MARCHADIER

Article 14 - CLOTURES

Les clôtures de façade pourront être constituées :

- de haies vives comprenant des essences locales suivant la gamme végétale jointe (les haies mono-spécifiques sont interdites).
- De murs de maçonnerie enduits de la même façon que la construction.

Les grilles de couleur verte et armature métallique verte sont autorisés en limites séparatives ou en fond de parcelles.

L'usage de bâches opaques en clôture est interdit (préférer les éléments naturels).

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Article 15 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Voir tableau des surfaces de plancher joint.

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

Sans objet.

Article 17 - MODIFICATION -

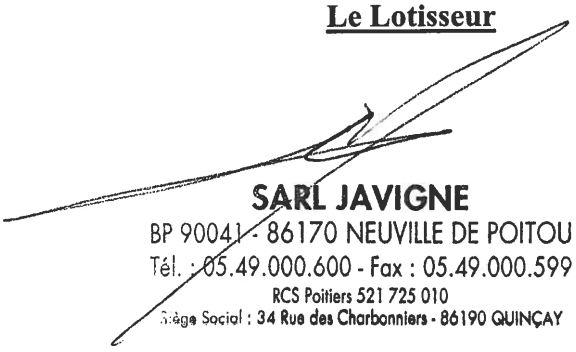
Conformément au Code de l'Urbanisme :

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. »

Le Lotisseur



SARL JAVIGNE
BP 90041 - 86170 NEUVILLE DE POITOU
Tél. : 05.49.000.600 - Fax : 05.49.000.599
RCS Poitiers 521 725 010
Siège Social : 34 Rue des Charbonniers - 86190 QUINÇAY

TABLEAU DES SURFACES

Vu pour être annexé à mon arrêté en date du 21 DEC. 20

MAIRIE DE ROCHES-PRÉMARIE-ANDILLY 86340

Le Maire,

Rémy MARCHADIER

Lotissement "La Javigne"
AUX ROCHES PREMARIE

Surface totale du lotissement avant bornage (en m²) : 28 333.00

Surface totale des lots créés avant bornage (en m²) : 22 180.00

	LOT N°	SURFACE (en m²)	SURFACE PLANCHER (en m²)
TRANCHE 1	1	550.00	242.00
	2	600.00	264.00
	3	590.00	260.00
	3bis	120.00	52.00
	4	460.00	203.00
	5	540.00	238.00
	6	610.00	269.00
	7	540.00	238.00
	8	590.00	260.00
	9	620.00	273.00
	10	620.00	273.00
	11	620.00	273.00
	12	620.00	273.00
	13	620.00	273.00
	14	640.00	282.00
	15	550.00	242.00
	16	530.00	234.00
	17	580.00	256.00
	18	580.00	256.00
	19	440.00	200.00
	20	490.00	220.00
	21	490.00	220.00
	22	480.00	215.00
	23	450.00	200.00
TRANCHE 2	24	470.00	210.00
	25	430.00	195.00
	26	580.00	256.00
	27	580.00	256.00
	28	480.00	215.00
	29	650.00	286.00
	30	490.00	220.00
	31	480.00	215.00
	32	480.00	215.00
	33	490.00	220.00
	34	410.00	190.00
	35	400.00	190.00
	36	400.00	190.00
	37	450.00	200.00
	38	660.00	291.00
	39	400.00	190.00
	40	460.00	200.00
	42	540.00	238.00
	Voirie + Espaces Verts	6 153.00	20.00
	TOTAL avant bornage	**28 333.00**	**9 903.00**