

COMMUNE DE QUINCAY

Lotissement « Les Jaudouines »

*Lieu-dit « Champs des Jaudouines »
Section B nos 502 à 505, 2255, 2259, 2263 et Section ZD nos 71 à 73.*

REGLEMENT

PA10

Dossier n° 21553

COMMUNE DE QUINCAY

Lotissement « Les Jaudouines »

Règlement

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION :

Le règlement intérieur a pour objet de déterminer les règles de construction imposées dans le lotissement. Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

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

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 QUINCAY est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

La propriété à lotir se situe sur la zone AUA du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de QUINCAY.

La zone AUA est un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation avec pour vocation principale des habitations et les services et équipements qui sont compatibles avec la vocation principale de la zone.

Une partie du terrain (lots 9, 10, 18 à 34 et 37 à 39) est localisée dans un périmètre des Monuments Historiques (arbre remarquable dans le bourg).

ARTICLE III - DIVISION DU TERRAIN :

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

- 48 lots destinés à des usages privatifs et réservés à des habitations ou des activités compatibles avec les articles I et II du présent règlement (Lots 1 à 15, Lots 19 à 30, Lots 32 à 49 et lots 51 à 53),
- 5 lots destinés à des usages privatifs et pouvant être divisés en 2 lots chacun soit potentiellement 5 lots supplémentaires et donc un maximum total de 58 lots (Lots 16 à 18, Lot 31 et Lot 50)
- 1 lot technique dédié à la construction d'un poste de relevage EU (Lot 55),
- 1 lot technique réservé à l'implantation d'un transformateur électrique (Lot 56),
- 1 lot à usage de voirie comprenant la chaussée, les trottoirs, les espaces verts, les noues, le bassin d'orage et l'unité de traitement des eaux usées (Lot 54).

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 AUA1 de la zone AUA du P.L.U.

La construction d'un seul logement sur deux lots réunis ou plus est interdite.

ARTICLE II - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Voir article AUA2 de la zone AUA du P.L.U.

Sont autorisées les activités de services et libérales à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations (bruit et trafic routier...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE III - ACCES ET VOIRIE :

Certains lots possèdent des accès imposés définis au plan de composition (cf. pièce PA4). Ceux-ci doivent obligatoirement être respectés.

ARTICLE IV - DESSERTE PAR LES RESEAUX:

Voir article AUA4 de la zone AUA du P.L.U.

Un seul branchement par lot, pour l'assainissement, l'électricité, le téléphone, et l'eau potable sera réalisé par le lotisseur, et l'acquéreur du lot devra impérativement s'y raccorder. Les Lots 16 à 18, 31 et 50 ayant la possibilité d'être divisés en deux, ils pourront être équipés d'un deuxième branchement si nécessaire, à la charge du lotisseur, pour chaque réseau.

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

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

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie doivent être infiltrées sur les parcelles par le biais de tranchées drainantes, de puisards ou de tous autres dispositifs. Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Aucun rejet n'est autorisé sur les espaces communs (ou le domaine public).

Un dispositif de stockage des eaux de pluie sous forme d'une cuve à l'air libre ou enterrée, pourra utilement être mis en œuvre afin de stocker l'eau pour l'arrosage de la végétation dans les jardins. En aucun cas, ces dispositifs ne pourront remplacer les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Chaque acquéreur au moment du dépôt de son permis de construire, devra fournir une note de calcul et de dimensionnement relative à la gestion des eaux pluviales de sa parcelle.

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 V - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Il est conseillé à chaque futur acquéreur de réaliser à leur charge une étude de sol afin de déterminer le type de fondation à adopter.

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

Voir article AUA6 de la zone AUA du P.L.U.

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

Voir article AUA7 de la zone AUA du P.L.U.

Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin devront être implantés soit :

- en limite séparative, lorsqu'il n'y a aucun débord de toit
- en limite séparative, et à l'aplomb du toit s'il y a un débord avec l'obligation de combler au béton lissé la surface entre l'abri et la limite séparative pour faciliter l'entretien de cette zone « perdue »
- avec un décalage de 3,00 m maximum par rapport à la limite séparative

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

Voir article AUA8 de la zone AUA du P.L.U.

ARTICLE IX - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE X - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Voir article AUA10 de la zone AUA du P.L.U.

ARTICLE XI - ASPECT EXTERIEUR

Voir article AUA11 de la zone AUA du P.L.U.

1. LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

S'agissant des constructions principales à usage d'habitation et leurs annexes, celles-ci doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes. Les pentes de toitures seront comprises entre 35% et 45% (ou entre 20 et 25°), et couvertes en tuiles Canals ou similaires.

Les toitures à quatre pans ne sont autorisées que si la construction présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées :

- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables (toiture terrasse, zinc,...) ;
- pour les vérandas

En ce qui concerne les façades, les enduits seront constitués de sable à granulométrie très fine. Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (entre le beige ocré et le blanc cassé ton enduit lait de chaux).

Les façades en bardage seront de préférence en ton naturel néanmoins ils pourront être peints de couleur neutre de tonalité sombre.

Les volets roulants sont admis à condition que les coffres ne soient pas visibles de l'extérieur et de l'espace public.

Les menuiseries (fenêtres, porte-fenêtre, volets, portes...) seront peintes, de préférence, dans une teinte neutre (gris-blanc, gris, gris-bleu, gris-verts, mastic...). Les ferrures des volets seront peintes. Les couleurs vives sont interdites.

Attention dans le périmètre de protection de Monuments Historiques, des prescriptions pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France. Une consultation auprès de son service est à envisager avant tout dépôt d'un permis de construire.

2. LES LOCAUX DE SURFACES INFÉRIEURES A 20M², LES GARAGES ET LES ABRIS JARDINS

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales. Ils pourront néanmoins répondre aussi aux règles suivantes :

- Pour les couvertures, l'usage d'un autre matériau de couverture est autorisé sous réserve que les coloris se rapproche de celui de la toiture du bâtiment principal. Les toitures de ces annexes n'auront donc pas le besoin de répondre à la double pente pour les constructions annexes (garages, abris jardins,...).

ARTICLE XII – STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Voir article AU12 de la zone AUA du P.L.U.

Il doit être réalisé au minimum 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation principale.

En cas d'activité professionnelle, les places de stationnement complémentaires nécessaires seront réalisées sur le lot à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE XIII – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES :

Voir article AU1 13 du P.L.U.

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

Pour certains lots, la plantation de haie est obligatoire sur certaines façades (voir plan de composition cf. pièce PA4) par et à la charge des acquéreurs.

Les plantations réalisées seront composées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site. Les haies composés d'essences mono-spécifiques sont interdites.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE XIV – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

La surface de plancher est fixée pour l'opération à 20 722 m². Elle est définie pour chaque lot suivant le tableau ci-dessous. Pour les lots sub-divisibles en deux, la surface de plancher du lot concerné sera répartie sur les deux divisés en proportion de leur surface.

<i>N° de LOT</i>	<i>Surface (m²)</i>	<i>Surface plancher (m²)</i>
1	536	321,6
2	536	321,6
3	541	324,6
4	588	352,8
5	506	303,6
6	548	328,8
7	524	314,4
8	527	316,2
9	552	331,2
10	577	346,2
11	649	389,4
12	607	364,2
13	635	381
14	593	355,8
15	585	351
16	547	547
17	549	549
18	702	702
19	639	383,4
20	490	294
21	500	300
22	524	314,4
23	541	324,6
24	541	324,6
25	541	324,6
26	540	324
27	577	346,2
28	578	346,8
29	578	346,8
30	574	344,4
31	576	576
32	1120	672
33	549	329,4
34	514	308,4
35	789	473,4
36	766	459,6
37	578	346,8
38	578	346,8
39	575	345
40	628	376,8
41	630	378
42	630	378
43	630	378
44	631	378,6
45	630	378
46	671	402,6
47	1007	604,2
48	572	343,2
49	584	350,4
50	693	693
51	696	417,6
52	719	431,4
53	743	445,8
54 - Voirie	10829	
55 - Poste de relevage EU	15	15
56 - Transformateur électrique	20	20
TOTAUX	43298	20722

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 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 _____, le _____.

La société POITOU TERRAINS, représentée par M. MARCIREAU Armand,