

COMMUNE DE VOUILLÉ

La Trère
Section BD - No 12

Lotissement « Les Jardins de la Trère »

RÈGLEMENT

PA 10-i1

Dossier n° 22086

COMMUNE DE VOUILLÉ

Lotissement « Les Jardins de la Trère »

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 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 :

La commune de VOUILLE 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 VOUILLE. Une petite partie du terrain, au Sud, se situe en zone A.

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.

La zone A est un secteur de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRAIN :

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

- 56 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 28 et lots 31 à 58),
- 2 macro-lots destinés à des usages privatifs et pouvant être divisés en 7 lots maximum pour le macro-lot 29, et 5 lots maximum pour le macro-lot 30, soit potentiellement 10 lots supplémentaires et donc un maximum total de 68 lots,
- 1 lot à usage de voirie pour la **tranche 1** comprenant la chaussée, les trottoirs, les espaces verts, les noues, et les zones de gestion des eaux pluviales (Lot 59).
- 1 lot à usage de voirie pour la **tranche 2** comprenant la chaussée, les trottoirs, les espaces verts, les noues, et les zones de gestion des eaux pluviales (Lot 60).
- 1 lot à usage de voirie pour la **tranche 3** comprenant la chaussée, les trottoirs, les espaces verts, les noues, et les zones de gestion des eaux pluviales (Lot 61).

CHAPITRE II - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES 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 AUa du P.L.U

ARTICLE II - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

Voir article 2 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 – ACCÈS ET VOIRIE :

Les lots 1 à 28 et 31 à 58 possèdent des accès imposés définis au plan de composition (cf. pièce PA4). Ceux-ci doivent obligatoirement être respectés.

Pour les deux macro-lots divisibles (lots 29 et 30), l'implantation des accès devra prendre en compte la position des coffrets, des regards et des ouvrages de réseaux. La noue devra également être maintenue en état. Les accès définis au plan de composition (cf. pièce PA4) sont donnés à titre indicatif. Ils seront définis dans le cadre des permis de construire sans remettre en cause l'autorisation d'urbanisme initial.

ARTICLE IV – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Voir article 4 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 29 et 30 ayant la possibilité d'être divisés, ils pourront être équipés, si nécessaire, de 6 branchements supplémentaires pour le lot 29 et 4 branchements supplémentaires pour le lot 30, à la charge du lotisseur, pour chaque réseau.

L'acquéreur de chaque lot est informé de la position des regards de branchement et des éléments publics des autres réseaux existants ou à créer 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 de l'acquéreur 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.

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 - CARACTÉRISTIQUES 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 et pour dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales en fonction des capacités d'infiltration du sol.

L'étude géotechnique réalisée pour l'aménagement du lotissement sera fournie à l'acquéreur. En aucun cas cette étude ne pourra se substituer aux études spécifiques liées aux constructions à réaliser par les acquéreurs sur les lots privés.

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

Voir article 6 de la zone AUa du P.L.U.

Les constructions (y compris les annexes telles que les abris de jardin par exemple) devront respecter les zones non constructibles mentionnées au plan de composition PA4.

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

Voir article 7 de la zone AUa du P.L.U.

Les constructions (y compris les annexes telles que les abris de jardin par exemple) devront respecter les zones non constructibles mentionnées au plan de composition PA4.

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

Voir article 8 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 10 de la zone AUa du P.L.U.

Le nombre maximal d'étage autorisé pour les constructions est de un.

ARTICLE XI - ASPECT EXTÉRIEUR :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité du volume, unité d'aspect ;
- Proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

L'architecture contemporaine de qualité est autorisée (toiture terrasse ou engazonnée, grandes baies vitrées, etc.) en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

Le recours à des matériaux et des techniques de construction, liés, par exemple, à l'architecture bioclimatique, à l'utilisation des énergies renouvelables, ou à la réalisation de bâtiments à basse consommation énergétique, est admis.

A. Couverture

Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

Les pentes de toitures seront impérativement douces, et couvertes en tuiles canaux ou similaires.

L'implantation de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, nécessite de proposer un dessin définissant un rythme régulier d'éléments modulaire à implanter de

préférence en bas de toiture pour conserver son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade.

B. Façade

Les enduits seront de finition grattée ou brossée de préférence, exceptés pour les matériaux ne permettant pas de recevoir un enduit.

C. Éléments divers

Les citernes (gaz, mazout,...), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

Les installations techniques ne pourront être rapportées en saillie sur une façade vue de l'espace public, sauf impossibilité technique.

D. Clôtures

Les clôtures en façade de lot auront une hauteur maximale de 1,50 m. Elles seront composées :

- soit d'un mur en pierres ou maçonnerie recouvert sur les deux faces d'un enduit traditionnel de la même teinte que la construction avec tête de mur. Il pourra éventuellement être doublé d'une haie vive.
- Soit d'un soubassement en pierres ou maçonnerie, d'une hauteur maximale de 0,20 m, surmonté d'une clôture grillagée en panneaux rigides d'une hauteur comprise. La hauteur maximale (soubassement + clôture en panneaux rigides) est de 1,50 m. Il pourra éventuellement être doublé d'une haie vive.

Les clôtures en limite séparative et en fond de lot auront une hauteur maximale de 1,80m et seront composée de grillage et de poteaux en acier galvanisé avec des mailles 10x5. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie vive non mono spécifique comprenant des essences locales d'une hauteur maximale de 2 m.

Toutefois, il est autorisé la réalisation d'un mur en pierres ou maçonnerie de 1,80 m de haut maximum, recouvert sur les deux faces d'un enduit traditionnel de la même teinte que la construction, avec tête de mur, sur une longueur ne dépassant pas la moitié de la longueur de la limite à laquelle il est adossé. Les constructions qui seraient implantées sur les limites concernées seront comptées dans la longueur totale autorisée.

ARTICLE XII -STATIONNEMENT :

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

Il doit être réalisé au minimum 2 places de stationnement non closes 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.

Pour les logements locatifs sociaux, aucun minimum de place de stationnement ne sera exigé, le nombre de places devant être adapté à chaque projet en fonction de ses caractéristiques et de la population accueillie.

ARTICLE XIII – ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS :

Voir article 13 de la zone AUa du P.L.U.

Pour les lots 1, 5, 6, 9 à 13 et 29 à 32, une haie sera plantée par l'aménageur à l'intérieur du lot (cf. plan de composition PA4). Ces haies devront obligatoirement être conservées et entretenues par les acquéreurs des lots concernés.

Les plantations réalisées par les acquéreurs (doublage des clôtures, plantations libres, etc...) seront composées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site. Les haies composées d'essences mono-spécifiques sont interdites.

ARTICLE XIV -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

La surface de plancher est fixée pour l'opération à 17 698 m². Elle est définie pour chaque lot suivant le tableau suivant :

<i>N° de LOT</i>	<i>Surface (m²)</i>	<i>Surface plancher (m²)</i>
1	604	302
2	490	245
3	490	245
4	490	245
5	616	308
6	490	245
7	497	248,5
8	481	240,5
9	768	384
10	566	283
11	560	280
12	627	313,5
13	719	359,5
14	616	308
15	471	235,5
16	507	253,5
17	500	250
18	538	269
19	469	234,5
20	523	261,5
21	469	234,5
22	431	215,5
23	474	237
24	533	266,5
25	599	299,5
26	425	212,5
27	501	250,5
28	630	315
29	2147	1502,9
30	1578	1104,6
31	476	238
32	497	248,5
33	512	256
34	537	268,5
35	667	333,5
36	624	312
37	485	242,5
38	485	242,5
39	666	333
40	477	238,5
41	509	254,5
42	509	254,5
43	441	220,5
44	485	242,5
45	490	245
46	446	223
47	529	264,5
48	543	271,5
49	442	221
50	556	278
51	556	278
52	556	278
53	557	278,5
54	580	290
55	580	290
56	580	290
57	580	290
58	543	271,5
59 - Voirie (tranche 1)	3966	30
60 - Voirie (tranche 2)	7314	30
61 - Voirie (tranche 3)	9352	34
TOTAUX	54349	17698

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.

L'éventuelle modification de la surface d'un lot n'entraînera pas le changement de sa surface de plancher.