CORSET-ROCHE & ASSOCIÉS
5 Rue de la Marne - 86000 POITIERS
tél : 05 49 58 39 25
courriel : agence@cr-architectes.com

COMMUNE DE ITEUIL

Section C – Nos 905 et 907
Lieu-dit « Champ Brouard »

Lotissement des Mais

RÈGLEMENT

PA10-i1
Dossier n°22938

ABSCISSE GEO CONSEIL
3 Rue des Courlis – BP 26
86281 SAINT BENOIT Cedex
Tél. : 05 49 41 53 23

CORSET-ROCHE ET ASSOCIES
5, Rue de la Marne
86 000 POITIERS
Tél. : 05 49 58 39 25

1. DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la propriété telle qu'elle est délimitée sur le plan topographique au 1/500 pièce n° PA3, cadastrée C905 et C907.
Le projet d'aménagement est situé en zone constructible AUa du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ITEUIL pour la parcelle C905 et en zone Ub pour la parcelle C907.

Caractère et vocation de la zone AUa :

La zone AUa caractérise des espaces à caractère agricole de la commune, destinés à être ouverts à une urbanisation à vocation principalement résidentielle dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette zone peut accueillir ponctuellement des équipements publics et des activités compatibles avec le milieu urbain. L'aménagement devra tenir compte des prescriptions des schémas d'aménagement mentionnés dans les « Orientations d'Aménagement », notamment par rapport à la localisation de principe des accès, au traitement paysager.

OBJET

Le présent règlement a pour objet de définir les règles d'occupation et d'utilisation des sols suivant la zone AUa.

DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition comportent 17 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et de services et leurs dépendances, ainsi que 1 lot destiné à la voirie et aux espaces communs.

Les lots 1 et 11 sont subdivisibles en 2 lots chacun.

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

Article 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

1 . Sont interdites les occupations ou utilisations du sol de toute nature, excepté celles autorisées à l'article 2 suivant.

De manière générale, est interdit toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage (risque d'incendie, risque d'altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par les poussières ou les éléments toxiques,...). Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

1 . Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après :

Les constructions à usage d'habitation et les constructions annexes liées à cet usage,
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
Les constructions à usage de bureaux, de service, de petit commerce de proximité, ainsi que les constructions mixtes de ces usages et d'habitation comprises dans les lotissements et les groupements d'habitation, à condition que :

Des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, incommodité)
Les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.

2. Pour être admises dans la zone, toute utilisation ou occupation du sol admise au paragraphe 1 doit respecter les conditions suivantes :

- Toute occupation ou utilisation du sol doit rester compatible dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

- Les opérations devront respecter les principes d'urbanismes établis dans la zone selon les orientations d'aménagements.

3. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - ACCES ET VOIRIE :

Pour les lots 1 et 10 à 12 : les accès aux lots devront être implantés dans les zones d'implantation des accès mentionnées au plan de composition (Cf. pièce PA4).

Pour les lots 2 à 5, 8, 9, 13 à 15 et 17 à 19 : les accès aux lots devront respecter les accès imposés mentionnés au plan de composition (Cf. pièce PA4).

Le lot 19 possède un accès imposé sur la voie de desserte du lotissement « Les Mais 2 ».

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Le constructeur est tenu de se raccorder en souterrain sur les branchements laissés préalablement en attente par le lotisseur.
Un seul branchement par lot et par réseau sera effectué par le lotisseur.
Le lotisseur devra communiquer au constructeur le plan des réseaux.

Le constructeur devra au moment de l'établissement de son projet de construction, s'assurer que le raccordement aux réseaux d'assainissement est réalisable pour le projet envisagé. Il sera tenu de raccorder gravitairement tous les niveaux de la construction aux réseaux eaux usées mis en place par le lotisseur.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement : Eaux usées

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, le raccordement au réseau collectif est obligatoire.

3. Assainissement : Eaux pluviales

Les eaux de pluies des constructions et de leurs abords seront dirigées vers le tabouret de branchement des eaux pluviales, installés par le lotisseur en limite de propriété.

Les lots 10, 12, 15 et 19 possèdent une noue plantée et engazonnée à créer par et à la charge de l'aménageur, d'une largeur de 2 m (Cf. pièce PA4). Celle-ci devra impérativement être maintenue en l'état et entretenue par les acquéreurs des lots concernés. D'autre part, aucun aménagement, sur cette largeur de 2m, notamment au niveau des clôtures en limite séparative, ne devra faire obstacle à la continuité de cette noue.

4. Réseaux souples

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et téléphone selon les normes en vigueur.

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 et candélabres. 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 plans de récolement par l'entreprise chargée des travaux.

Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

La surface exacte de chaque parcelle sera définie après bornage des lots par le géomètre Expert du lotissement.

Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES:

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

- A l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
- Ou en observant un retrait de 1m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Au titre notamment des préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement, l'orientation des nouvelles constructions devra maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et leur implantation devra préserver les apports solaires des bâtiments voisins.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière, sans empiètement sur le domaine public (aucun dépassement de l'alignement de la rue n'est autorisé).

Article 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait minimal de 1,50 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

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

  Au titre notamment des préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement, l'orientation des nouvelles constructions devra maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et leur implantation devra préserver les apports solaires des bâtiments voisins (éviter les masques et les ombres portées sur les parcelles adjacentes).

  D'autre part, les lots 10, 12, 15 et 19 devront respecter les zones inconstructibles (Cf. pièce PA4) destinées à protéger les noues à l'intérieur des lots.

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

- Les annexes devront tenir compte, pour leur implantation, de la configuration de la parcelle, de l'insertion paysagère et architecturale, de la topographie ou des exigences sanitaires et de sécurité.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les autres constructions.

Article 9 - EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne doit pas excéder 75 % de la superficie de la parcelle.
Dans le cas d'opérations groupées ou de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

NB : L'emprise au sol de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions ne doit pas excédée 11 mètres.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR :

Le lotissement étant situé dans le périmètre de protection d'un monument historique, les dossiers de permis de construire devront être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions nouvelles, les bâtiments annexes, les extensions et les murs doivent respecter et s'intégrer dans l'environnement, par leur situation, leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leurs toitures, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol.
Toutefois l'architecture contemporaine et bioclimatique est encouragée dans la mesure où elle s'intègre à l'environnement bâti (par sa volumétrie, ses types de matériaux, les couleurs, ...).

Il est recommandé de consulter l'Architecte des Bâtiments de France en amont de l'étude du projet au Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine 102 Grand Rue 86000 POITIERS.
Tout dispositif ou toute installation visant la production d'énergie renouvelable de la construction (construction bois, toitures végétalisées, etc.) est autorisé dans la mesure où il s'intègre à l'environnement bâti et naturel. Les panneaux photovoltaïques seront obligatoirement encastrés en bas de toiture.

Tout pastiche ou référence à une architecture étrangère à la région est interdit, notamment en ce qui concerne les volumétries, pentes de toitures, couleurs, typologie d'éléments architecturaux (linteaux, baies...) et matériaux.
En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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, en prévoyant des volumétries plus longues que large.
- Les volumes seront organisés de manière orthogonale,
- Dans le cas de constructions comportant deux ailes, l'aile principale devra être plus longue que l'aile en retour,
- Proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.
- La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est autorisée. Elles devront présenter des colorations et volumétries en harmonie avec l'architecture traditionnelle locale.

1. Implantation des Bâtiments

Les buttes artificielles dissimulant ou non le soubassement des constructions sont interdites.
Les remblais autour de la construction auront une pente très douce (15% maximum) en tous sens s'harmonisant avec le terrain naturel de la parcelle ainsi qu'avec les parcelles voisines, et sous réserves que ces mouvements de terres n'entrainent pas l'obligation de créer des murs de soutènement et n'amènent pas d'eau de ruissellement sur les propriétés voisines.

2. Toiture

Les pentes de toiture seront d'inclinaison identique variant de 30% à 40%,
Les toitures à 4 pans (à pointe de diamant) sont interdites. Toutes les toitures devront comporter une ligne de faitage parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives ou de voirie,
Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, éventuellement sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade,

Les toitures seront couvertes en tuiles canal ou similaires (sans débord en limite de propriété) et présenteront une rive basse en chevrons apparents (caissons interdits),
Le modèle de tuile sera de type "Canal S", "Galléane", ou "Double Canal 12", de couleur rouge, rouge/brun en terre cuite naturelle.

Les tuiles à ressauts sont interdites.
Les teintes claires de type littoral sont interdites,
Les rives d'égout seront traitées de manière traditionnelle, par des courants et des couverts traditionnels, tuiles en demi-rondes,
Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une composition harmonieuse et que les acrotères cachent les pentes de toit.

Les panneaux photovoltaïques et les panneaux ECS solaires sont autorisés à conditions qu'ils soient implantés en bas de pente, près de l'égout de toiture ou en alignement des ouvertures de toiture (pas au faitage). Ils seront encastrés obligatoirement.

3. Matériaux

Sont proscrit tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.
Sont interdits, tant en soubassement qu'en façade :

- Toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits,
- Les appareillages de types opus incertum (assemblage de morceaux irréguliers),
- Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés.

  Les enduits devront être brossés, talochés fin ou grattés fin.

4. Murs et Façades

Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays avec un appareillage se référant à la typologie locale, soit enduit,
Le ton des enduits s'accordera avec la couleur dominante de la pierre de pays (blanc terreux, sable, beige clair). Le blanc pur, le noir et les couleurs vives étant strictement interdit,

Le même enduit recouvrira la façade et le soubassement,
Certains matériaux ou détails architecturaux incompatibles avec le caractère local sont interdits (tôle ondulée, tuiles vernissées, bardage plastique,....),
Les matériaux composites sont autorisés dans la mesure où ils sont pérennes et où leur aspect est identique à celui du bois,
Pour toutes les constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit,
Les Bardages bois naturels et les constructions en bois conserveront leur teinte naturelle ou seront peints avec des couleurs semblables aux enduits.
Les matériaux de caractère précaire, les matériaux de récupération, les parements extérieurs ou détails architectoniques de style néo-rural (fausse pierre, faux bois,...) sont proscrits.

5. Menuiseries

Les menuiseries seront en bois peint, en aluminium, l'emploi de PVC ne sera autorisé que sous réserve que le profil employé soit de section comparable à celui d'une fenêtre en bois. Les menuiseries extérieures seront de teinte mate ou pastelle en excluant le blanc pur.
Les fenêtres seront munies de volets pleins à battants bois. Les volets persiennes battant sont admis à l'étage. Les volets devront être traverses horizontales sans écharpes obliques.

Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffres ne soient pas visibles de la rue. Les coulisses et la première lame devront être du même coloris que la menuiserie.
Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois et les motifs compliqués alliant de façon non traditionnelle bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculus.
Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garage devront être peintes (mate ou pastelle en excluant le blanc pur.
Les portes d'entrée, de service, de garage ou portails, pourront être dans les teintes plus sombres (rouge sang de bœuf, vert wagon ou brun Van Dyck).
Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
Le PVC est interdit pour les volets battants, portes d'entrée et de garage (ainsi que pour les éléments de clôture : poteaux, portails, etc... voir chapitre correspondant).

6. Ouvertures

Les ouvertures seront de format plus haut que large. Pour les ouvertures plus larges que hautes, les baies coulissantes par exemple, devront êtres recoupées verticalement pour être conforme au point précédent.
Le linteau des portes de garage devra avoir la même altimétrie que les autres ouvertures sur la même façade.

7. Abris de Jardin

Les abris de jardins devront être de volumétrie simple (sans débord de toit ou angles saillants faisant référence aux architectures de chalets). Ils privilégieront les mêmes matériaux que la construction.
Les abris de jardin réalisés en bois naturel sont également autorisés, à condition d'avoir une superficie inférieure ou égale à 20 m2, une hauteur maximale de 2.50 m à l'égout du toit et d'être édifiés en priorité en fond de parcelle

Les couvertures seront soit identiques à celles de la maison soit de teinte sombre ou similaire à la tuile. Sont interdits les abris métalliques ou PVC.

8. Constructions annexes

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises, devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales et devront comporter deux pentes.
Toutefois, pour les annexes de faible importance (Emprise inférieure à 20 m2) est autorisé une toiture comportant une seule pente, à condition de se situer en limite séparative.

Les ouvertures et l'enduit seront identiques à l'habitation.
Sont interdits les annexes métalliques ou PVC.
Les piscines sont autorisées à conditions d'une bonne intégration dans le site. Les couleurs devront être naturelles. Privilégier les teintes de revêtement noir, gris, beige (pas de bleu turquoise).

9. Les clôtures

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, alors :

- la clôture végétalisée sera privilégiée ;
- les autres clôtures (grillage, bois, grille, etc...) seront discrètes et intégrées dans une haie vive d'essences locales.

A proximité immédiate des carrefours et de tout autre lieu pouvant présenter un danger pour la circulation des personnes et des véhicules, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité et de visibilité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).
Les clôtures rigides ne devront pas être équipées de panneaux occultant. Les clôtures ajourées en bois de teinte naturelle sont autorisées.

Hauteurs
La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

A l'alignement des voies les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1 m,
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
- de haies vives composées d'essences locales variées,
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- de haies vives composées d'essences locales variées,
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

Aspects

- Les enduits sur murs autres auront un aspect lisse, taloché ou gratté fin.
- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.
- Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

Article 12 - STATIONNEMENT

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

Constructions destinées à l'habitation :

- Logements locatifs sociaux : 1 emplacement par logement créé.
- Autres logements : 1 place de stationnement jusqu'à 120 m2 de surface de plancher et 2 places au-delà.

1. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain.
Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.

2. Aires de stationnement pour les deux roues

Il est exigé au minimum :
Constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par logement créé à partir de 2 logements.

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATION :

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales de préférence suivant la palette végétale annexée au règlement de la commune, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

Pour les lots 10, 12, 15 et 19, le lotisseur s'engage à planter une haie champêtre en fond de parcelle, conformément au plan de composition. L'acquéreur du lot devra la conserver et l'entretenir.

Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

La surface de plancher autorisée est fixée pour l'opération à 5 000 m². Elle sera répartie selon le tableau ci-dessous.

La surface des lots dans le règlement et sur le plan de composition (cf. Pièce PA4) est donnée à titre indicatif et ne sera définitive qu'après le bornage définitif réalisé par le Géomètre-Expert de l'opération.

Tableau des surfaces de plancher

N° DE LOT	SURFACE (M2)	SURFACE PLANCHER (M2)
1	493	300
2	457	275
3	458	275
4	497	300
5	500	300
8	420	250
9	425	250
10	642	375
11	502	300
12	544	325
13	404	250
14	404	250
15	413	250
16	502	300
17	523	300
18	526	300
19	682	400
20 (voirie)	1909	0
Total	**10301**	**5000**