

COMMUNE DE VENDEUVRE-DU-POITOU

Lieu-dit « Puybert »

Lotissement «L'allée de Puybert »

Règlement

04 FEV. 2010

Vu
Le Maire



Henri RENAUDEAU

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION :

Le présent règlement s'applique à un terrain en cours d'acquisition par la SARL POITOU TERRAINS situé sur la commune de Vendeuivre-du-Poitou.

Le périmètre de ce terrain est tel qu'il est délimité sur le plan topographique au 1/500^{ème} (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 VENDEUVRE-DU-POITOU est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

La propriété à lotir se situe dans une zone AU du Plan Local d'Urbanisme – révision simplifiée n°1 approuvée par délibération le 9 février 2010 de la commune de VENDEUVRE-DU-POITOU.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRAIN :

Les espaces du lotissement sont définis au plan de composition au 1/500^{ème} (cf. Pièce PA4). Il s'agit de :

- 15 lots destinés à des usages privés et réservés à des habitations (lots 1 à 15),
- d'un lot à usage de voirie (lot 16),
- d'un lot à usage de bassin d'orage (lot 17).

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 01 de la zone AU du P.L.U. et complété comme suit :

Toutes constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

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

Voir article 02 de la zone AU du P.L.U. et complété comme suit :

Le présent lotissement est destiné à la réalisation d'une construction par lot, et de ses dépendances.

Les constructions destinées aux professions libérales pour chacun des lots.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE III - VOIRIE ET ACCES :

Voir article 03 de la zone AU du P.L.U. et complété comme suit :

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

Les accès aux lots doivent respecter les accès interdits et les accès imposés mentionnés au plan de composition (cf. Pièce PA4). Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ces accès privatifs feront au minimum 5.00m de large sur 5.00m de profondeur par lot et devront impérativement être réalisés dans le prolongement de l'accès à chaque lot. Seul l'accès au lot n°5 sera réduit à 4m de large sur 5 m de profondeur au minimum.

ARTICLE IV - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Voir article 04 de la zone AU du P.L.U. et complété comme suit :

Eau potable, assainissement, électricité et téléphone :

Un seul branchement par lot, pour l'électricité, le téléphone, l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sera réalisé par le lotisseur, et l'acquéreur du lot devra impérativement s'y raccorder.

Pour information, les lots n°1, 15 et 14 sont situés à proximité d'une ligne aérienne haute tension, à ce titre, les acquéreurs desdites parcelles devront prendre leurs dispositions afin de respecter les règles de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des constructions et de leurs abords, après infiltration sur chaque parcelle privative seront raccordées au réseau communal dans le regard de surverse mis en place par le lotisseur.

Un dispositif de stockage des eaux de pluies 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.

NOTA :

- 1- 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 des tabourets de branchement ne sera définitive qu'après réalisation des travaux et des plans de récolement.
- 2- 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.

Une servitude de passage des branchements d'assainissement est créée sur les lots n°4 et 5 au profit du lot n°2 conformément au plan de composition.

Une servitude de passage du réseau des eaux pluviales est créée sur le lot n°7 conformément au plan de composition.

ARTICLE V - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Voir article 05 de la zone AU du P.L.U. et complété comme suit :

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

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

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

Voir article 06 de la zone AU du P.L.U. et complété comme suit :

Les zones inconstructibles mentionnées sur le plan de composition (cf. pièce PA4) devront être respectées (Zones Hachurées en rouge sur le plan PA4).

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

Voir article 07 de la zone AU du P.L.U. et complété comme suit :

Les zones inconstructibles mentionnées sur le plan de composition (cf. pièce PA4) devront être respectées (Zones Hachurées en rouge sur le plan PA4).

ARTICLE VIII - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Voir article 08 de la zone AU du P.L.U.

ARTICLE IX - EMPRISE AU SOL :

Voir article 09 de la zone AU du P.L.U.

ARTICLE X - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Voir article 10 de la zone AU du P.L.U.

ARTICLE XI - ASPECT EXTERIEUR

Voir article 11 de la zone AU du P.L.U. et complété comme suit :

Le lotissement est situé dans le périmètre de protection d'un Monument Historique, les dossiers de permis de construire seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement et respecter les couleurs, toitures et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

Constructions d'architecture traditionnelle

Volume général :

- On privilégiera les volumes traditionnels simples, avec une toiture à deux pentes égales et symétriques par rapport au faîtage, sans multiplication de noues et arêtiers.
- Les toitures des constructions principales devront adopter une pente proche des constructions environnantes
- Le faîtage devra être parallèle au grand côté de la construction
- Si la construction proposée comprend des ailes, celles-ci 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 :

- Une attention particulière sera apportée à la façade visible depuis l'espace public, avec une composition en fonction de l'organisation des pièces.
- 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.
- Pour toutes les constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Couvertures :

- La couverture devra être exécutée en tuiles terre cuite de tons rouge-brun mêlés ou nuancés. Les mélanges trop clairs sont à éviter. Des couvertures traditionnelles de type en ardoise naturelle, ou en tuile à emboîtement terre-cuite rouge-nuancé à cotes ou losangées, ainsi que la tuile creuse du pays (type tige de botte) peuvent être également acceptées.
- Les rives seront traitées de manière traditionnelle – les caissons lambrissés horizontaux sont proscrits.
- Les ouvrages d'évacuation des eaux seront réalisés en zinc (descentes des eaux pluviales – gouttières)
- L'implantation des panneaux solaires devra respecter l'harmonie générale de la construction.
- Les projets proposant des éléments en toitures plates pour des annexes et à rez-de-chaussée sont autorisés.

Menuiseries – Ferronneries :

- Dans le cas de volets battants, ceux-ci devront être réalisés en bois, peint
- L'emploi de volets roulants est possible sous réserve qu'il soit réalisé un bandeau en enduit autour des différentes ouvertures et que le coffre soit non visible, positionné à l'intérieur derrière le linteau.
- Les portes de garage seront à lames verticales, de forme simple et pleines (sans oculus ni percement).
- Les teintes de menuiseries seront traditionnelles et dans des tons proches des immeubles anciens à proximité

Ouvertures :

- Les fenêtres des pièces principales devront être de format plus haut que large. Pour la façade sur rue, on composera l'organisation des fenêtres avec régularité et en harmonisant les dimensions des percements (principe de travées régulières).

Constructions d'architecture contemporaine :

- Elles devront présenter des colorations et volumétrie en harmonie avec l'architecture traditionnelle et pourront sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France déroger aux règles précédentes à condition que cela soit dans l'optique d'une meilleure intégration dans le paysage environnant et/ou une valorisation urbaine justifiée. Il est recommandé de le consulter en amont de l'étude du projet au Service territorial de l'architecture et du patrimoine/DTAC de Poitou-Charentes - 102 Grand Rue - 86000 POITIERS.

Annexes :

- Les annexes supérieures à 10m² seront traitées avec les mêmes matériaux extérieurs que l'habitation - une toiture plate, toiture zinc, tôle teintée mate ou bacacier (joint de bout imitation zinc prépatiné) est possible.

Panneaux solaires :

- Les panneaux solaires seront soit posés au sol, soit en couverture et positionnés de manière à respecter l'harmonie générale de la construction et en cohérence avec les ouvertures existantes en façade. Ils privilégieront une implantation sur des pans de toit non visibles depuis l'espace public et/ou sur des bâtiments annexes. Dans tous les cas, ils devront être installés en nappe continue et régulière, en bas de pente afin de dégager les faîtages dans le grand paysage.

ARTICLE XII - STATIONNEMENT :

Voir article 012 de la zone AU du P.L.U.

ARTICLE XIII - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Voir article 13 de la zone AU du P.L.U. et complété comme suit :

Les plantations seront constituées d'essences locales variées. Le thuya est proscrit.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE XIV - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

La surface plancher est fixée pour l'opération à 3175 m².

La surface plancher est fixée pour chaque lot suivant le tableau ci-dessous :

N° du LOT	Surface	Surface plancher
1	535 m ²	200 m ²
2	629 m ²	225 m ²
3	585 m ²	200 m ²
4	547 m ²	200 m ²
5	578 m ²	200 m ²
6	574 m ²	200 m ²
7	697 m ²	250 m ²
8	574 m ²	200 m ²
9	731 m ²	250 m ²
10	588 m ²	200 m ²
11	574 m ²	200 m ²
12	574 m ²	200 m ²
13p	527 m ²	200 m ²
13p	102 m ²	0 m ²
14p	631 m ²	225 m ²
14p	207 m ²	0 m ²
15	604 m ²	225 m ²
Totaux	9257 m²	3175 m²

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 par le Géomètre-Expert de l'opération.

ARTICLE XV - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutes les clôtures (limite séparative et limite de voirie) devront être constituées d'un grillage souple de teinte vert mat sombre doublé d'une haie vive d'essences locales. Les portails et portillons seront de forme simple, en bois, en métal ou PVC (avec un profilé traditionnel) et de teinte sombre (le blanc est proscrit).

Les murs et murets sont autorisés uniquement pour les façades sur la voie publique. Des arbres de haute tige seront plantés sur le terrain par les acquéreurs des lots, au plus tard à la saison favorable qui suivra l'occupation des lieux.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE I - DEROGATIONS :

Lorsque les deux tiers des propriétaires, détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers 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 précédant 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.

L'aménageur représenté par M. MARCIREAU Armand.
le 30/01/2020

SARL L'ALLEE DE PUYBERT

BP 90041 - 86170 NEUVILLE DE POITOU

Tél. : 05.49.000.600 - Fax : 05.49.000.599

RCS Poitiers 753 142 546

Siège Social : 34 Rue des Charbonniers «Masseuil» 86190 QUINCY

