



PA 10 - REGLEMENT

Réalisation d'un lotissement « Les Peupliers »
Commune de FLEURE (86340)

Date : 27 Février 2014

14007



PLAN URBA SERVICES - BUREAU D'ETUDES VRD
4, RUE DU PRÉ MÉDARD - 86280 SAINT BENOIT
TÉLÉPHONE : 05 49 51 56 12 - MAIL : plan.urbaservices@orange.fr

DEPARTEMENT DE LA VIENNE

COMMUNE DE FLEURE

Parcelles section AB n° 44, 50, 51, 56 et 58p

LOTISSEMENT « Les Peupliers »

PA 10- REGLEMENT

Vu pour être annexé au
au PA n°08609914C000
arrêté en date du 26 Mars 2015



SARL LES LOGES TERRAINS

4 rue du Pré Médard

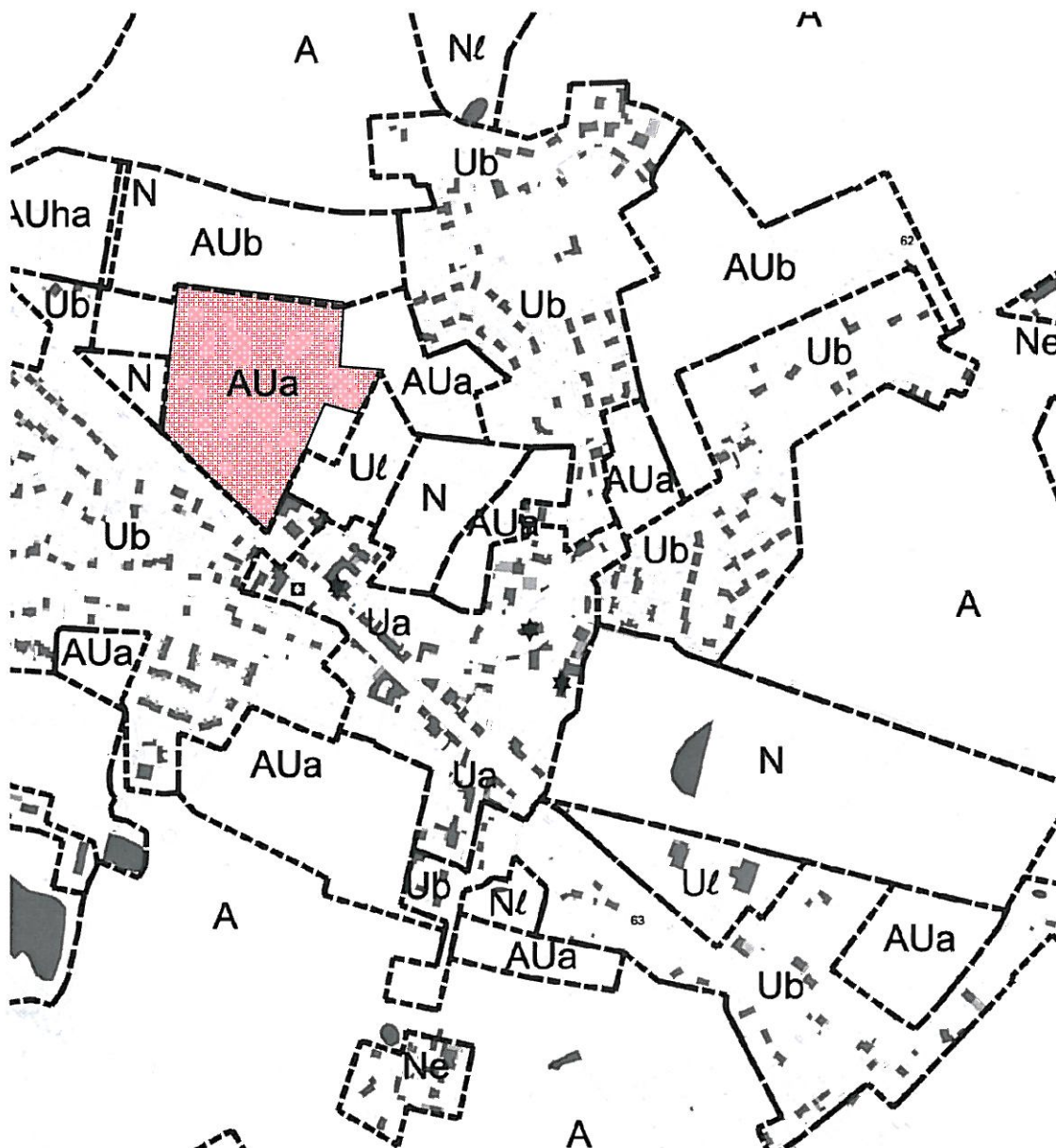
86280 SAINT BENOIT

Tel : 05 49 18 61 13

Fax : 05 49 45 07 04

1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à une propriété appartenant à la SARL LES LOGES TERRAINS, telle qu'elle est délimitée sur le plan topographique au 1/500 pièce n° PA3, cadastrée section AB n° 44, 50, 51, 56 et 58p
Le projet d'aménagement est situé en zone constructible AUa du Plan Local d'Urbanisme de la commune de FLEURE.



Caractère et vocation de la zone AUa :

La zone AUa caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les principes d'aménagement de certains de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat,
- à créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- à permettre des formes urbaines variées,
- à organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.

2 - OBJET

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

3 - DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition comportent 49 lots destinés à recevoir des constructions

- Les lots N° 2 à 49 sont destinés à des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances
- Le lot N°1 est destiné à des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances ou à un usage tertiaire (artisanat et commerce). Ce lot pourra faire l'objet d'une division en en 4 lots maximum.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

Article 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et éléments toxiques...).

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

1. Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article AUa 1, sous réserve :



PA 10 – REGLEMENT Réalisation d'un lotissement « Les Peupliers » Commune de FLEURE (86340)	Date : 27 Février 2014
	14007

- qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, telle qu'un lotissement, un groupement d'habitations, ou une zone d'aménagement concerté ; les extensions des bâtiments existants et les annexes à l'habitat sont cependant admis hors opération d'aménagement telle qu'énoncée ci-dessus.

- qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme.

2. Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme.

CHAPITRE 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - ACCES ET VOIRIE :

Les accès aux terrains portés au plan de composition sont imposés pour les lots N°2 à N°49.

Pour le lot N°1, l'accès pourra être réalisé ; soit par la voie nouvelle du lotissement, dans ce cas l'acquéreur devra prendre en charge la modification de l'espace vert au droit de l'entrée, soit par la route de Poitiers.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Confer article AUa 4 du règlement du PLU de la commune de FLEURE.

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 stockées sur chaque parcelle privative par système de puits d'infiltration ou de tranchée drainante. Ces travaux seront réalisés par et à la charge de chaque acquéreur. Le trop plein de ces dispositifs pourra être raccordé au réseau par le regard de branchement eaux pluviales mis en place par le lotisseur.

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

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 peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

1. PRINCIPES

1.1. Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés en limite séparative, et/ou en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait d'au moins un mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AUa 6.

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

Non réglementé.

Article 9 - EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne doit pas excéder 40 % de la superficie de la parcelle.

PA 10 – REGLEMENT Réalisation d'un lotissement « Les Peupliers » Commune de FLEURE (86340)	Date : 27 Février 2014
	14007

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Rappel : Hauteur maximale: Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 11 mètres.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR :

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1 Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

1.3 Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre.

1.4 Les enduits sur murs autres que moellons sont obligatoires.

1.5 La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Une attention particulière sera apportée 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.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

2.1.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur ton pierre. Les enduits sur murs autres que moellons sont obligatoires.

2.1.3. La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage. A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures maçonnées n'excéderont pas 1.8m.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un grillage et/ou de haies vives d'essences locales variées d'une hauteur n'excédant pas 2m.

En limites séparatives les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 1,50 mètres.

2.1.4 Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries.

2.2. Eléments divers

2.2.1 Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

Article 12 - STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet.

Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.

Pour permettre le stationnement de deux voitures par parcelles, un espace privatif non clos de 5 mètres de profondeur et de 6 mètres de largeur sera obligatoirement créé par les constructeurs à l'emplacement prévu au plan de composition. Cet espace privatif sera revêtu au moins d'une finition calcaire 2/4 par l'acquéreur.

Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

Pour les opérations de commerces, de services ou d'activités, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles : 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de SHON créée.

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATION:

- ✓ Les espaces restant libres de toute construction, y compris les aires de stationnement des véhicules, devront être aménagés avec des plantations arbustives et arbres de haute tige.
- ✓ Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible.
- ✓ Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales de préférence suivant la palette végétale jointe en annexe, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

CHAPITRE 4 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

La Surface de Plancher maximale constructible est définie au tableau annexé au présent règlement.

N° de Lot	Surface de Plancher (m ²)	N° de Lot	Surface de Plancher (m ²)
LOT N° 01	375	LOT N° 26	200
LOT N° 02	225	LOT N° 27	200
LOT N° 03	200	LOT N° 28	180
LOT N° 04	200	LOT N° 29	200
LOT N° 05	200	LOT N° 30	200
LOT N° 06	200	LOT N° 31	200
LOT N° 07	200	LOT N° 32	200
LOT N° 08	200	LOT N° 33	200
LOT N° 09	200	LOT N° 34	200
LOT N° 10	200	LOT N° 35	200
LOT N° 11	200	LOT N° 36	200
LOT N° 12	200	LOT N° 37	200
LOT N° 13	225	LOT N° 38	200
LOT N° 14	200	LOT N° 39	225
LOT N° 15	200	LOT N° 40	200
LOT N° 16	200	LOT N° 41	200
LOT N° 17	200	LOT N° 42	200
LOT N° 18	200	LOT N° 43	200
LOT N° 19	200	LOT N° 44	200
LOT N° 20	200	LOT N° 45	200
LOT N° 21	200	LOT N° 46	200
LOT N° 22	200	LOT N° 47	200
LOT N° 23	200	LOT N° 48	200
LOT N° 24	200	LOT N° 49	200
LOT N° 25	200	Total	9990