



## PA 10 - REGLEMENT

Réalisation d'un lotissement « Chatelle »  
Commune de SEVRES ANXAUMONT (86800)

Date : 8 mars 2021

13015



DEPARTEMENT DE LA VIENNE  
COMMUNE DE SEVRES ANXAUMONT  
Parcelles section BZ n° 10  
LOTISSEMENT « Chantelle »

## PA 10 - REGLEMENT

Modifié le 8 mars 2021

### MAITRE D'OUVRAGE :



SARL LES LOGES TERRAINS

4 Rue de u Pré Médard - 86280 SAINT BENOIT

Tél : 05.49.18.61.13

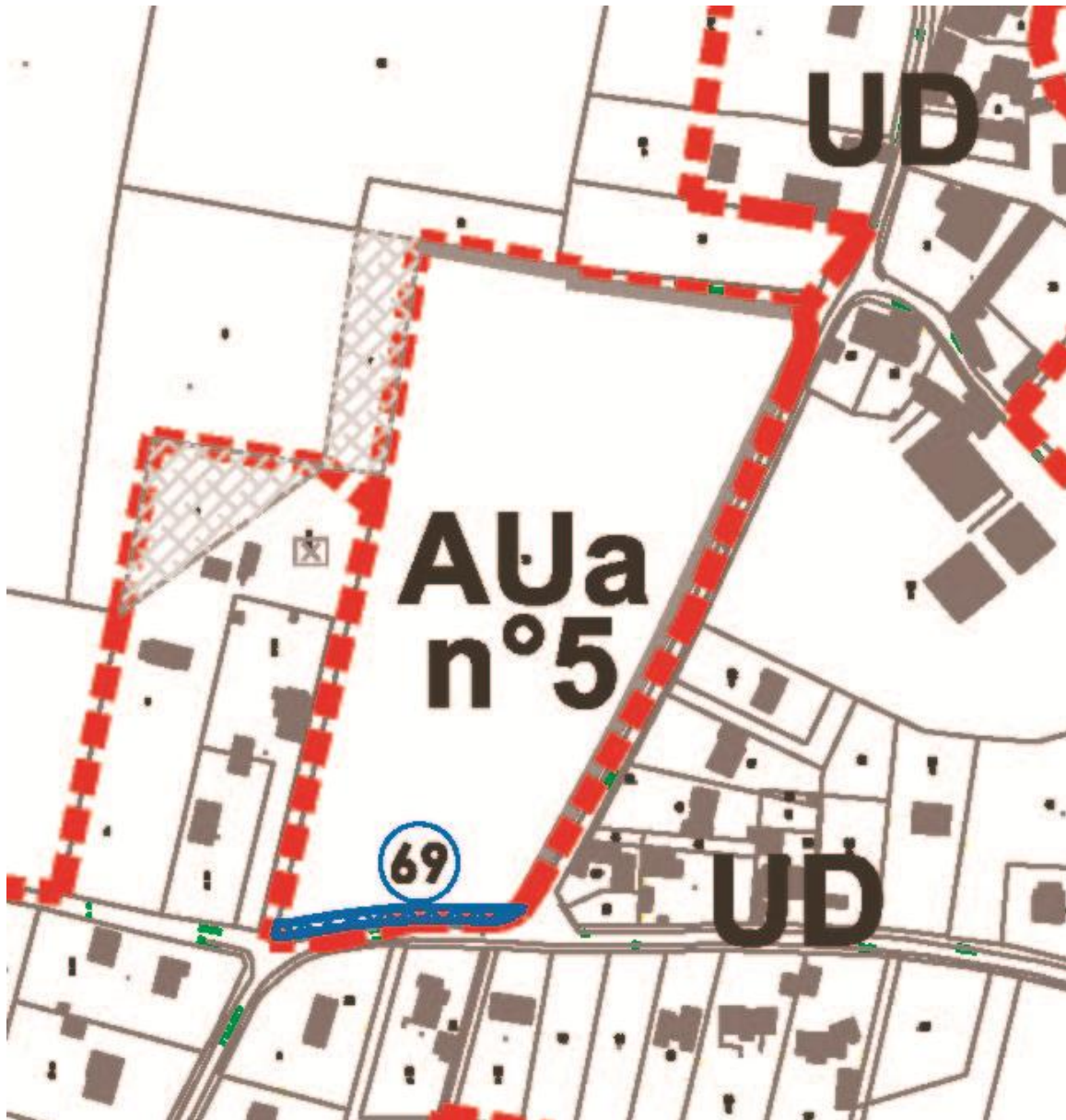
Fax : 05 49 45 07 04

Mail : lesloges.terrains@claimo.fr

## 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 BZ parcelle n° 10.

Le projet d'aménagement est situé en zone constructible AUa du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SEVRES ANXAUMONT.



### Caractère et vocation de la zone AUa :

La zone constitue des espaces d'urbanisation future à vocation principale d'habitat ouvertes à l'urbanisation pouvant accueillir ponctuellement des équipements publics et des activités compatibles avec le milieu urbain.

Leur niveau d'équipement à proximité immédiate est suffisant pour permettre leur ouverture à l'urbanisation.

L'aménagement de ces zones devra être compatible avec les prescriptions des schémas d'aménagement mentionnés dans les «Orientations d'Aménagement », notamment par rapport à la localisation de principe des accès, au traitement paysager, dont le traitement des lisières avec l'espace agricole et parfois à l'organisation interne, soit pour qualifier les zones en intégrant espaces publics et cheminements piétons.

L'aménagement de la zone devra respecter les principes intégrés au règlement.

### 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 40 lots.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

### Article 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

1. En dehors du cadre de l'aménagement de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté celles autorisées à l'article 2.

2. Dans le cadre de l'aménagement de la zone, sont interdits :

- a) Toute construction et installation qui, par sa nature, son importance ou son aspect :
  - ✓ serait incompatible avec le caractère du voisinage,
  - ✓ serait susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
  - ✓ occasionnerait ou subirait des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores, ou olfactives, pollution de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques...),
  - ✓ serait incompatible avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
  
- b) Toute construction isolée et tout lotissement inférieur à 5 lots,

c) Toute occupation et utilisation du sol qui compromettrait ou rendrait plus onéreux l'aménagement ultérieur cohérent de l'ensemble de la zone AU,

d) Toute construction qui ne serait pas desservie après travaux par les voiries et réseaux conformément aux articles 3 et 4 du présent règlement,

e) Les nouveaux sièges, bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole,

f) Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21 septembre 1977, qui ne sont pas justifiées en milieu urbain ou qui seraient susceptibles d'entraîner des incommodités pour le voisinage,

g) Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes,

h) L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisirs,

i) Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

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

1. En dehors du cadre de l'aménagement de la zone, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à autorisation particulière, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

a) Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

2. De plus, dans le cadre de l'aménagement de la zone, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à autorisation particulière :

a) Les locaux destinés aux activités économiques à condition qu'ils soient compatibles avec un environnement d'habitat,

b) Les Installations classées nouvelles soumises à autorisation ou déclaration à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

## **CHAPITRE 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 - ACCES ET VOIRIE :**

Les accès aux terrains portés au plan de composition sont imposés.

#### 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 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, gaz 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.



<b>PA 10 - REGLEMENT</b> Réalisation d'un lotissement « Chatelle » Commune de SEVRES ANXAUMONT (86800)	Date : 8 mars 2021
	13015

#### 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 :

Dans un souci de composition urbaine de qualité les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devront respecter les zones constructibles définies au plan de composition (PA 4).

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

Les constructions seront implantées dans les zones constructibles définies au plan de composition.

- a) Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que : le mur longeant cette limite séparative n'excède pas 4.50m de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon et 3.50 m de hauteur maximum à l'égout du toit, à moins que la construction mitoyenne soit de hauteur différente à condition de ne excéder sa dimension,
- b) Soit les constructions sont édifiées suivant une marge de recul au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m).

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.

#### 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.

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.

## Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente la cote de hauteur applicable est la cote moyenne.

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

La hauteur des constructions ne pourra excéder six mètres (6,00 m) à l'égout du toit, ou sept mètres (7,00 m) à l'acrotère, sauf problème technique.

Pour les opérations groupées d'habitat collectif, la hauteur maximale par rapport au terrain naturel, peut atteindre huit mètres (8,00 m) à l'égout du toit, ou neuf mètres (9,00 m) à l'acrotère.

En cas de combles aménagés, il ne sera possible de réaliser qu'un seul niveau aménagé au dessus de l'égout du toit.

Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

## Article 11 - ASPECT EXTERIEUR :

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, ...).

Tout dispositif ou toute installation visant la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, etc.), l'économie d'énergie, ou la qualité environnementale 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 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.

### 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 en tous sens s'harmonisant avec le terrain naturel.

<b>PA 10 – REGLEMENT</b> Réalisation d'un lotissement « Chatelle » Commune de SEVRES ANXAUMONT (86800)	Date : 8 mars 2021
	13015

## 2. Toiture

- ✓ Pour les constructions nouvelles dont la toiture n'est pas masquée par un acrotère, les toitures seront couvertes de tuiles, ou matériau d'aspect similaire,
- ✓ Les couvertures en ardoise (ou matériau d'aspect similaire) sont néanmoins autorisées si une construction adjacente est recouverte d'ardoise,
- ✓ Pour les habitations constituées par un seul volume, la toiture sera de préférence à deux pans, les pentes seront d'inclinaison identique variant de 30 à 40 %,
- ✓ Les toitures en ardoise peuvent adopter une pente allant jusqu'à 100 %,
- ✓ Les toitures à plus de deux pans sont, en règle générale, réservées aux constructions comportant plusieurs volumes,
- ✓ Le faîtage est parallèle à la plus grande largeur de la construction, sauf cas particulier,
- ✓ Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, éventuellement sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade,
- ✓ La couleur des couvertures des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec les couleurs des couvertures voisines.

## 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.

## 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, le blanc pur 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 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 extérieures seront de teinte mate et pastelle (blanc gris, blanc perle, gris clair, gris anthracite) en excluant le blanc pur.
- ✓ Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffres ne soient pas visibles de la rue.
- ✓ 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 bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garage devront être peints (gris clair, blanc crème ou couleur pastel). 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.

## 6. Abris de Jardin

- ✓ Les abris de jardins devront être de volumétrie simple,
- ✓ Les abris de jardin réalisés en bois naturel sont autorisés, à condition d'avoir une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, une hauteur maximale de 2.50 m à l'égout du toit et d'être édifiés en priorité en fond de parcelle
- ✓ Sont interdits les abris métalliques ou PVC.

## 7. 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 m<sup>2</sup>) 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.

## 8. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

**Les clôtures en façade** sur le domaine public ou les voies privées de plus de 4,00 m se conformeront aux dispositions suivantes. Elles ne dépasseront pas 1,80 m de hauteur et seront exclusivement constituées de :

- ✓ murets de pierre ou enduits de la même façon que la construction. Dans ce cas, la partie pleine en maçonnerie ne pourra excéder 0.40 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie dont la hauteur totale n'excède pas 1,20 m,
- ✓ grillage doublé d'une haie vive comprenant des essences locales (les haies mélangées, implantée de préférence vers l'extérieur de la parcelle, sont recommandées).
- ✓ clôture en bois, ne dépassant pas 1.20 m de hauteur, doublée ou non d'une haie vive.

Pour les clôtures sur rue et latérales, les poteaux en béton, la brande et les palissades bois ou PVC sont proscrits.

**Les clôtures en fond des parcelles N°1 à N° 10** seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m, de couleur verte, doublé d'une haie vive comprenant des essences locales (les haies mélangées)

Les portails extérieurs seront de forme simple (en métal mat ou bois peint), pleine ou ajourée.

Les coffrets EDF devront être intégrés aux clôtures, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés.

### 10. L'aménagement de vitrine commerciale

L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

#### Article 12 - STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou engendré par l'occupation ou l'utilisation du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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 toute autre construction, les places de stationnement des véhicules et des cycles doivent correspondre aux besoins (y compris employés, usagers, clients, visiteurs...) des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies et places ouvertes à la circulation publique.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 12,5 m<sup>2</sup> par place non compris les accès.

#### 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 %.
- ✓ Une haie paysagère d'essences locales comprenant une proportion équilibrée de végétaux à feuilles persistantes et caduques sera plantée par les acquéreurs le long de la limite sur les lots 1 à 7, 32 à 40. (Cf pièce PA4).
- ✓ La haie existante en bordure de la route de Chantelle devra être conservée

## 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.

## Annexe : tableau des Surfaces de Plancher

N° de Lot	Surface de Plancher (m <sup>2</sup> )	N° de Lot	Surface de Plancher (m <sup>2</sup> )
LOT N° 01	280	LOT N° 22	240
LOT N° 02	280	LOT N° 23	240
LOT N° 03	270	LOT N° 24	240
LOT N° 04	250	LOT N° 25	270
LOT N° 05	240	LOT N° 26	270
LOT N° 06	250	LOT N° 27	230
LOT N° 07	250	LOT N° 28	230
LOT N° 08	250	LOT N° 29	230
LOT N° 09	250	LOT N° 30	240
LOT N° 10	270	LOT N° 31	240
LOT N° 11	250	LOT N° 32	250
LOT N° 12	240	LOT N° 33	230
LOT N° 13	240	LOT N° 34	250
LOT N° 14	280	LOT N° 35	230
LOT N° 15	280	LOT N° 36	270
LOT N° 16	270	LOT N° 37	270
LOT N° 17	270	LOT N° 38	270
LOT N° 18	240	LOT N° 39	270
LOT N° 19	240		
LOT N° 20	240		
LOT N° 21	240		
		<b>Total</b>	<b>9850</b>