

Commune de
CHAMPIGNY EN ROCHEREAU
 Chemin des Ajoncs

Lotissement La Rouère



Maître d'Ouvrage



LES LOGES TERRAINS
 4, Rue du Pré Médard
 86280 SAINT BENOIT
 Tél : 05 49 18 61 13
 Email : lesloges.terrains@claimo.fr

REGLEMENT

Architecte



AIRE ATELIER D'ARCHITECTURE
 Bureau du Lac- Téléport 2
 15 Avenue René Cassin
 86 960 FUTUROSCOPE CHASSENEUIL
 Tél : 05 49 61 13 33
 Email : p.lebrun@aire-architecture.com

Dossier : N°20065

Phase : PA

Pièce :

PA10

MODIFICATIONS :

Indice	Date	Etabli par	Vérifier par	Nature de la modification
A	04/05/2021	A.EVEN	P. BOUTIN	Création du document
B	11/05/2021	A.EVEN	P. BOUTIN	Modification du nom du lotissement

Maître d'Oeuvre - V.R.D



PLAN URBA SERVICES
 Bureau d'études VRD
 4, Rue du Pré Médard
 86280 SAINT BENOIT
 Tél : 05.49.51.56.12
 Email : plan.urbaservices@claimo.fr

PA 10 – REGLEMENT Réalisation du lotissement « La Rouère » Commune de CHAMPIGNY EN ROCHEREAU (86170)	Date : 25 mai 2021
	20065

Le présent règlement, complété par le Plan de Composition PA4 figurant au présent dossier, s'applique sur tous les terrains situés dans le périmètre du lotissement « La Rouère » sur la commune de CHAMPIGNY EN ROCHEREAU.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du dit lotissement.

Il devra être reproduit in-extenso dans tous les actes de vente ou de location, tant pour le lotisseur que pour les détenteurs successifs lors de mutations ultérieures.

Le terrain se situe en zone 1 AU du plan local d'urbanisme de la commune de CHAMPIGNY EN ROCHEREAU.

Les règles applicables au lotissement sont celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur et complétées par les règles suivantes.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances.

Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les installations classées.

Les bâtiments et constructions à usage agricole.

Le stationnement de caravanes sur terrains non-bâties.

Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs (mobil-Home, chalet..).

Les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

Les constructions citées ci-dessous sont admises sous conditions et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

Les constructions à usage artisanal, de commerces et de services, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sous réserve :

- d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Toutes les autres constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 1 sont autorisées.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 - ACCES ET VOIRIE :

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les constructeurs sont tenus 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.

Eau potable

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

Chaque construction devra être alimentée à partir du regard d'accès posé en attente par l'aménageur sur chacun des lots.

Les constructions devront privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

Assainissement : Eaux usées

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.

L'ensemble des eaux usées (eaux vannes et ménagères) devra être évacué vers le regard individuel construit par l'aménageur en limite des lots.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

L'attention de chaque acquéreur est attirée sur la détermination du niveau de plancher bas du rez-de-chaussée de construction, dont l'altitude devra impérativement tenir compte de l'obligation de raccordement gravitaire au regard individuel.

Assainissement : Eaux pluviales

Les eaux pluviales, y compris les eaux provenant des toitures, devront être gérées sur les parcelles privées par l'acquéreur.

Aucun rejet des eaux pluviales privées n'est autorisé dans le réseau des eaux usées.

PA 10 – REGLEMENT Réalisation du lotissement « La Rouère » Commune de CHAMPIGNY EN ROCHEREAU (86170)	Date : 25 mai 2021
	20065

Les ouvrages hydrauliques (infiltration et stockage) devront être dimensionnés pour une pluie de 60mm en 1 heure.

Les dispositifs de stockage et d'infiltration mis en place sur les parcelles ne devront, en aucun cas, être étanches et seront de type « tranchées drainantes », « puisard » ou « système Q.bic » de chez Wavin ou similaire. Le dispositif retenu et la capacité de stockage devront être indiqués sur le plan masse du projet lors de la demande de Permis de Construire. Le calcul sera indiqué dans la notice du Permis de Construire.

Ces travaux seront réalisés par et à la charge de chaque acquéreur.

Réseaux souples

Toutes les constructions seront raccordées sur les coffrets de branchement installés par le lotisseur et réalisées selon les normes en vigueur.

La position des coffrets électriques, branchements particuliers en eau potable, téléphone, assainissement EU et EP, est donnée à titre indicatif. Avant le dépôt du Permis de Construire sur le lot, le propriétaire et son constructeur devront assurer un récolement préalable du positionnement de ces branchements, coffrets, candélabres, afin d'adapter leur projet, si besoin.

Les constructions et les accès aménagés par les acquéreurs doivent tenir compte de l'emplacement sur le terrain de tous les coffrets de branchements et candélabres. Tout déplacement de ces ouvrages sera à la charge de l'acquéreur.

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 doivent s'implanter sur les limites séparatives ou à 1 m minimum

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

Non réglementé

Article 9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6m
- La hauteur des annexes non attenantes à ces constructions est limitée à 3,5 m.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation leur architecture leurs taille ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

Il est admis de recourir à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction dans le cas d'une démarche visant la réduction des consommations énergétiques et la diminution des gaz à effet de serre (utilisation des énergies renouvelables, architecture passive, bioclimatique .)

Pour toutes les constructions, les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés nus.

Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.

Les constructions de conception et d'aspect plus contemporain seront acceptées dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne.

Coloris :**1 - Pour les constructions d'aspect traditionnel :**

Les teintes des enduits ou parements de façade, devront être en accord avec celles des matériaux traditionnels du Poitou.

Pour les maçonneries de pierre, les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et de sable local. Les enduits présenteront une couleur ton pierre de pays.

Les enduits blancs, gris-ciment ou de couleur vive sont interdits.

2 - Pour les constructions d'aspect contemporain :

D'autres teintes sont autorisées dans le respect du premier paragraphe de cet article.

Clôtures

Si des clôtures sont édifiées :

Les murs ou murets réalisés en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits dans l'année suivant l'achèvement de la construction de la clôture.

Les murs enduits seront traités en harmonie de ton avec les façades des constructions.

La hauteur limite des nouvelles clôtures ne devra pas dépasser 1,50 m en limite d'emprise publique et 2,00 m en limites séparatives.

Peuvent déroger à cette règle sur la hauteur limite des clôtures, les projets d'ensemble innovants en matière d'approche environnementale de l'urbanisme (gestion des vues en cas de bâti mitoyen par exemple ...).

Les clôtures végétales seront de type champêtre avec des essences locales et horticoles en mélange. Les haies monospécifiques de type thuya, cyprès de Leyland ou laurier-palme sont interdites.

Sont interdites :

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération ...),

Les clôtures d'aspect béton brut,

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 les habitations individuelles.

Pour les lots N°1 à 11, un espace privatif 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 l'ilot A, 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.

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATION :

Les espaces délaissés, sans affectation, seront obligatoirement végétalisés.

PA 10 – REGLEMENT Réalisation du lotissement « La Rouère » Commune de CHAMPIGNY EN ROCHEREAU (86170)	Date : 25 mai 2021
	20065

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 %.

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 (m²)
LOT N° 01	250
LOT N° 02	250
LOT N° 03	250
LOT N° 04	250
LOT N° 05	250
LOT N° 06	250
LOT N° 07	250
LOT N° 08	250
LOT N° 09	250
LOT N° 10	250
LOT N° 11	250
Ilot A	2000
Total	4750