

**DEPARTEMENT DE LA VIENNE
COMMUNE DE BIGNOUX
LOTISSEMENT « LE CLOS DES VIGNES 3 »**

PA 10 – REGLEMENT



Maitre d'ouvrage :

**LES LOGES
TERRAINS**

AMÉNAGEMENT FONCIER

GROUPE hexaôm

SARL LES LOGES TERRAINS

86280 SAINT BENOIT

Tel : 05 49 18 61 13

lesloges.terrains@claimo.fr

TABLE DES MATIERES

OBJET	2
CHAMPS D'APPLICATION	2
SECTION 1 – CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	3
Dispositions complémentaires SECTION 1	3
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	3
Dispositions complémentaires SECTION 2	3
SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	4
Dispositions complémentaires SECTION 3	4
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	6

OBJET

Le présent règlement a pour objet de définir les règles spécifiques complémentaires d'occupation et d'utilisation des sols du lotissement "Le Clos des Vignes 3".

L'ensemble des autres articles est défini dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme de BIGNOUX.

Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Ce règlement, le règlement graphique PA10 B et le plan de composition PA4 viennent en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment les règles propres à la zone 1AUh et à la zone U (lot 14) du Plan Local d'Urbanisme de BIGNOUX auxquelles il convient impérativement de se référer.

CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à une propriété appartenant à la SARL LES LOGES, telle qu'elle est délimitée sur le plan topographique au 1/500 pièce n° PA3, cadastrée section AV parcelles n° 6, 7, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 47, 49, 229, 233, 245, 246, 247 et 288.

Le projet d'aménagement est situé en zone constructible 1 AUh et en zone U (lot14) du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BIGNOUX.

Le secteur est concerné par l'OAP n°1 – LE BOURG .



Extrait plan de zonage

SECTION 1 – CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Confer Articles 1AUh et U du PLU

Dispositions complémentaires SECTION 1

Constructions et activités autorisées

Les constructions destinées à l'habitation, aux commerces et activités de services.

Division parcellaire

La division des lots et ilots suivants est autorisée pour les lots suivants

- Ilot A
- Ilot B
- Ilot C
- Lot 8
- Lot 9
- Lot 10
- Lot 15
- Lot 17
- Lot 24
- Lot 27

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Confer Articles 1AUh et U du PLU

Dispositions complémentaires SECTION 2

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le niveau fini du terrain au droit de la construction sera édifié à un niveau supérieur à celui de la voirie au droit de l'accès au lot.

Dispositions particulières pour les accès

Les accès aux terrains seront réalisés conformément au règlement graphique PA10b.

Pour les futurs accès des îlots A, B et C la position des accès est libre le long de la ligne ACCES ILOT représenté en noir sur le plan du règlement graphique PA10b mais devra tenir compte des émergences prévus sur l'espace public (candélabres, coffrets)

Les accès aux lots libres et les entrées d'îlots seront en enrobés.

Dispositions particulières pour les clôtures

Les clôtures seront édifiées conformément au règlement graphique PA10b et aux dispositions suivantes :

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1.80 m.

Cette hauteur devra suivre la topographie du terrain et par conséquent être identique en tout point.

Les clôtures en grillage sur rue et en limite des espaces verts publics auront un soubassement plein de 20 cm de hauteur afin de faciliter les opérations d'entretien de l'espace public et des espaces verts sans endommager les clôtures.

Pour les lots 27 à 35 et l'ilot B, les clôtures situées en limite des emprises publiques paysagées, identifiées au plan réglementaire PA10b seront constituées d'un grillage avec soubassement de 20 cm et doublée d'une haie vive. Des passages d'eau devront aménagés dans les soubassements pour ne pas gêner le ruissellement des eaux de pluie vers le corridor vert (point bas du lotissement).

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Confer Articles 1AUh et U du PLU

Dispositions complémentaires SECTION 3

Desserte par les voies publiques ou privées

Desserte par les réseaux

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.

Eau potable

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

Assainissement : Eaux usées

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

Assainissement : Eaux pluviales

Pour les lots et les ilots, les eaux de pluie des constructions et de leurs abords seront stockées et infiltrées sur chaque parcelle privative soit par :

- une cuve de stockage avec débit de fuite par infiltration,
- puits de rétention et d'infiltration
- tranchée drainante avec volume de rétention
- ou tout autre dispositif permettant une régulation avec stockage et infiltration

Les ouvrages de rétention et d'infiltration seront dimensionnés pour une pluie de référence de 60 mm/h.

Au-delà de la pluie de référence de 60mm/h, le débordement en surface de l'ouvrage de rétention Eaux pluviales est autorisé sur l'espace publique.

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

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 et ilots 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.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La Surface de Plancher maximale constructible est définie au tableau ci-après.

N° de Lot	Surface de Plancher (m ²)
LOT N° 01	200
LOT N° 02	200
LOT N° 03	200
LOT N° 04	200
LOT N° 05	210
LOT N° 06	200
LOT N° 07	200
LOT N° 08	250
LOT N° 09	250
LOT N° 10	250
LOT N° 11	200
LOT N° 12	230
LOT N° 13	200
LOT N° 14	250
LOT N° 15	250
LOT N° 16	200
LOT N° 17	250
LOT N° 18	200
LOT N° 19	200
LOT N° 20	200
LOT N° 21	210
LOT N° 22	200
LOT N° 23	200
LOT N° 24	250
LOT N° 25	200
LOT N° 26	200

N° de Lot	Surface de Plancher (m ²)
LOT N° 27	250
LOT N° 28	250
LOT N° 29	210
LOT N° 30	210
LOT N° 31	210
LOT N° 32	210
LOT N° 33	210
LOT N° 34	210
LOT N° 35	210
LOT N° 36	230
LOT N° 37	210
LOT N° 38	200
LOT N° 39	200
LOT N° 40	200
LOT N° 41	200
LOT N° 42	200
LOT N° 43	200
LOT N° 44	200
LOT N° 45	200
LOT N° 46	200
LOT N° 47	200
Ilot A	600
Ilot B	1100
Ilot C	1100
Total	12810