

Lotissement « La Prairie des Alouettes »

Rue de Terrageaux
86180 BUXEROLLES

PA 10 – REGLEMENT

MAITRE D'OUVRAGE :



SARL LES LOGES TERRAINS

4, rue du Pré Médard

86280 SAINT BENOIT

Tél : 05.49.18.61.13

lesloges.terrains@claimo.fr

TABLE DES MATIERES

OBJET	2
Article 0 : CHAMPS D'APPLICATION	2
Article 3 - ACCES ET VOIRIE	3
Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	3
Article 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	4
Article 11 – ASPECT EXTERIEUR	4
Article 12 : STATIONNEMENT	6
Article 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS	6
Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	7

OBJET

Le présent règlement a pour objet de définir les règles spécifiques complémentaires d'occupation et d'utilisation des sols du lotissement « La Prairie des Alouettes » sur la commune de BUXEROLLES.

L'ensemble des autres articles est défini dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Grand Poitiers Communauté Urbaine.

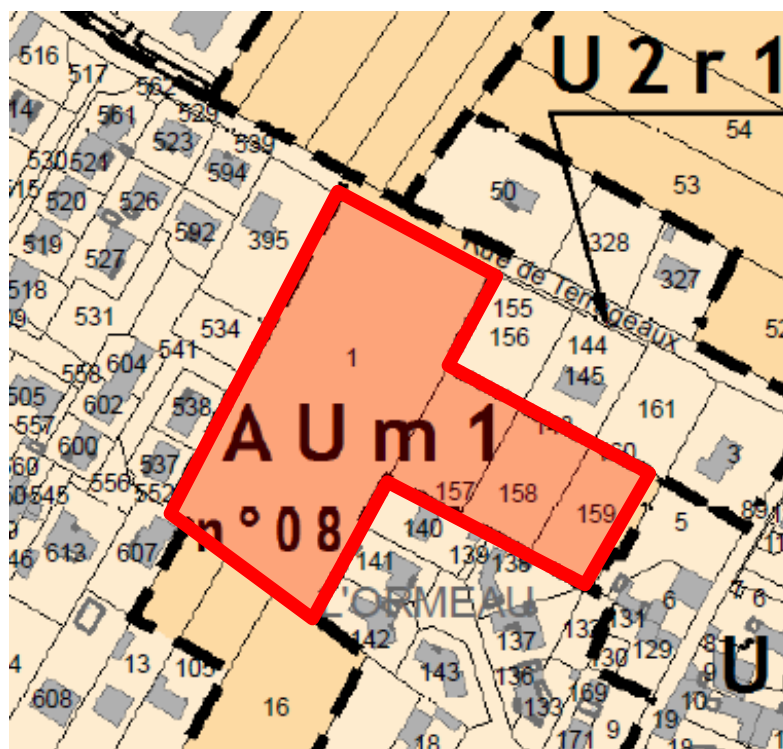
Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Ce règlement, le règlement graphique PA10-1 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 AUm1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Grand Poitiers Communauté Urbaine auxquelles il convient impérativement de se référer.

Article 0 : CHAMPS 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 de l'état actuel au 1/500 pièce n° PA3, cadastrée section AZ parcelles n° 1, 157, 158 et 173.

Le projet d'aménagement est situé en zone constructible Aum1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Grand Poitiers Communauté Urbaine.



Extrait plan de Zonage du PLUi de Grand Poitiers Communauté Urbaine

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le terrain figure au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Grand Poitiers Communauté Urbaine en zone mixte d'urbanisation future AUm1.

Le secteur AUm1 est urbanisable immédiatement sous forme d'opérations d'aménagement couvrant tout ou partie de la zone.

L'équipement, à l'intérieur de cette zone sera réalisé par les aménageurs publics ou privés, qui devront se raccorder aux réseaux existants en périphérie.

Le secteur est concerné par l'OAP 5.5 : Zone AUm1 n°08 – Les Terrageaux

DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition PA4 comportent 22 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances.

Article 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès aux terrains portés au plan de composition PA4 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.

1) Réseau d'adduction d'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en respectant les réglementations en vigueur.

2) Assainissement : réseau d'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.

3) Assainissement : réseau d'eaux pluviales

Les acquéreurs doivent réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux de pluie des constructions et de leurs abords seront stockées et infiltrées sur chaque parcelle privative par système de puits d'infiltration ou tranchée drainante ou tout autre dispositif permettant une régulation avec stockage et infiltration.

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

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.

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

4) Autres réseaux

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et Télécommunications 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 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les lots 6 et 8, les constructions devront être réalisées de plain-pied.

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

Implantation altimétrique par rapport au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter à la topographie originelle du sol et des voies existantes ou à créer sur l'ensemble des lots.

Les remblais autour de la construction auront une pente douce en tous sens s'harmonisant avec le terrain naturel.

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.

La pente entre le terrain fini au droit de la construction et la voie en limite de l'accès au lot sera supérieure à 1%.

Tout projet de construction devra indiquer, lors de la demande de Permis de construire, le niveau du terrain fini aux angles de la construction projetée (cotes altimétriques) ainsi que toutes les cotes et pentes nécessaires à la compréhension du système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Règles générales :

Les clôtures seront perméables pour permettre le passage de la petite faune y compris les murs et murets de soubassement.

Les haies d'essence mono spécifique sont interdites, les haies vives seront constituées d'essences locales variées comprenant au minimum 70 % de feuillus.

Les clôtures sur rue et espaces communs seront constituées :

- Soit d'un muret, en pierre ou maçonnerie recouvert sur les deux faces d'un enduit traditionnel (ton pierre soutenu) avec tête de mur, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètres, doublé ou non d'une haie végétale. La hauteur totale maximale (mur + grille) est de 1,80 mètres ;
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale avec un soubassement de 20 cm et une hauteur maximale de 180 cm.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées.

Lorsque la construction est implantée en limite sur la limite séparative, un mur plein en pierres ou recouvert sur les deux faces d'un ton s'en rapprochant, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, est autorisé dans le prolongement direct du bâti et sur une longueur maximale de 5 mètres.

Exceptions :

Pour les lots 1, 2, 3, 5, 7, 8, 14, 15 et 18 à 22, une haie vive d'essences locales variées sera obligatoirement plantée par les acquéreurs selon le règlement graphique PA10-1.

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.

Pour permettre le stationnement de deux voitures par parcelles, un espace privatif de 5 mètres de profondeur et de 5.5 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.

Article 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations réalisées seront composées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

Les haies d'essence mono spécifique sont interdites, les haies vives seront constituées d'essences locales variées comprenant au minimum 70 % de feuillus.

Les espaces libres de toute construction et non affectés au stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins 30 % de la surface de la parcelle.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

N° de Lot	Surface de la parcelle (m²)	Surface maximum de Plancher (m²)
1	423	250
2	408	250
3	409	250
4	416	250
5	629	250
6	524	250
7	658	250
8	675	250
9	426	250
10	421	250
11	469	250
12	459	250
13	489	250
14	742	250
15	635	250
16	448	250
17	466	250
18	423	250
19	424	250
20	425	250
21	426	250
22	426	250
Total en m²	10821	5500