

COMMUNE DE VICQ-SUR-GARTEMPE

LOTISSEMENT COMMUNAL

« LA NOËL »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Article 1 : Occupation et utilisation du sol admises.

Le lotissement est destiné à la construction de maisons d'habitations individuelles et à leurs dépendances.

Les constructions pourront accueillir toutes professions libérales à la condition exclusive de n'apporter aucun trouble ni nuisance au voisinage, sous réserve que les places de stationnement nécessaires soient prévues sur les parcelles privatives.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Tous types de constructions et activités autres que ceux visés à l'article 1 sont interdits.

Article 3 : Accès et voirie.

Le lotissement sera desservi par une voie nouvelle reliant la voie communale n° 1. Elle aura une largeur de 6m50 sur la partie ne desservant pas de lot (chaussée 5m et trottoir 1m50), puis une largeur de 8m (trottoir 1m50, chaussée 5m, trottoir 1m50). Une voirie secondaire de largeur 6m sera également créée, reliant la voie nouvelle à la route départementale n° 14 (chaussée 4m50 et trottoir 1m50). Une seconde voie sera créée à l'ouest du lotissement, dite voie de contournement et sécurisation du bourg, entre la route départementale et la voie communale, afin que la voie du lotissement soit réservée à la desserte de ce dernier.

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Eau Potable,

Les acquéreurs seront tenus de raccorder leurs constructions au regard de branchement posé à l'extérieur de chaque lot par le lotisseur.

Assainissement eaux usées,

Les acquéreurs seront tenus de raccorder leurs constructions au regard de branchement posé à l'extérieur de chaque lot par le lotisseur. Le constructeur devra au moment de l'établissement de son projet de construction, s'assurer que le pavillon est « gravitairement » raccordable au branchement EU mis en place.

Assainissement eaux pluviales,

Les acquéreurs seront tenus de raccorder leurs constructions au regard de branchement posé à l'extérieur de chaque lot par le lotisseur.

Electricité basse tension,

Les acquéreurs seront tenus de raccorder en souterrain leurs constructions au coffret de comptage posé sur chaque lot par le lotisseur.

Téléphone,

Les acquéreurs seront tenus de raccorder en souterrain leurs constructions au regard de branchement posé à l'intérieur de chaque lot par le lotisseur.

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

« Sans objet »

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation de la façade des constructions devra respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du lot avec le domaine public.

Pour les terrains inférieurs à 500 m² par logement, le recul est réduit à minimum 3m de l'alignement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

~~Les constructions non contigües, situées sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.~~

~~Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas d'ouvertures. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 m 00.~~

La distance minimale entre 2 bâtiments ne peut être inférieure à 90cm.

Article 9 : Emprise au sol.

« Sans objet »

Article 10 : Hauteur maximum des constructions.

La hauteur des constructions ne pourra en aucun cas dépasser six mètres à l'égout du toit.

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

Article 11 : Aspect extérieur.

Le lotissement étant situé dans le périmètre de protection d'un monument historique, les dossiers de permis de construire devront être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il est recommandé de consulter l'Architecte des Bâtiments de France en amont de l'étude du projet au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, 58 rue de la Marne, 86000 Poitiers, Tél : 05.49.55.63.25

Implantation :

Les futures constructions devront être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie.

Les plans en V sont interdits.

Couverture :

La couverture devra être à deux pans de toiture, en tuiles plates de terre cuite petit moule (60u/m² minimum 20u/m² – néoplate de chez Imérys ou similaire), de ton brun rouge vieilli nuancé avec faîtage en tuile demi-ronde de terre cuite scellées à crêtes et embarrures au mortier de chaux naturelle. Les tuiles mécaniques plates seront tolérées sur des charpentes industrielles (exemple tuile de type beauvoise...). La pente de toiture devra cependant respecter une pente de 40° à 45° 40%

Pour les annexes type garage des pentes de toit plus faibles peuvent être acceptées. Ces annexes pouvant être avec des couvertures à 1 pan, toiture plate interdite (minimum 20% - tuiles marseille).

Les rives de pignon seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles sur un chevron de 8 cm maximum. L'emploi de tuiles à rabat est interdit.

La toiture devra être à l'égout pendant avec chevrons apparents coupés d'équerre ; Proscrire les caissons lambrissés horizontaux.

Les ouvrages d'évacuation des eaux (dalles-tuyaux de descente) seront réalisés en zinc.

Façades :

~~Les façades devront être enduites avec un mortier de chaux naturelle blanche et de sable local coloré, de granulométrie variée ou pourront recevoir un enduit monocouche. Les façades pourront recevoir un enduit industriel du commerce à base de chaux aspect taloché, lissé, brossé.~~ Leur coloration ne sera pas trop claire et leur finition talochée finement, brossée ou grattée.

Les façades pourront recevoir un bardage, sous réserve que celui-ci soit en bois naturel laissé à son vieillissement naturel. Les matériaux d'imitation sont interdits.

Menuiseries :

Les menuiseries (fenêtres et portes) devront être en bois peint dans des teintes de gris colorés (les teintes miel, blanc pur et lasure sont à proscrire) ou en aluminium laqué (le blanc pur est à proscrire).

Les portes d'entrées, de service, de garage ou portails, pourront être dans des teintes plus sombres (rouge sang-de-boeuf, vert wagon ou brun Van Dyck).

Les volets devront être en bois peint dans des teintes de gris colorés. Ils seront d'un modèle battant à lames verticales à barres et sans écharpes en Z.

Les portes de garage seront à lames verticales (métalliques ou bois), sans oculus ni percement, de même teinte que l'ensemble des menuiseries.

Les baies vitrées pourront être réalisées en aluminium laqué dans les mêmes teintes que le reste des menuiseries et pourront recevoir un volet roulant sous réserve qu'il soit réalisé en enduit lissé autour de l'ouverture.

L'emploi du PVC n'est autorisé que pour les huisseries sous réserve que les profils employés soient de section comparable à ceux d'une fenêtre en bois.

Pour les logements à destination sociale, les volets roulants (alu ou PVC) sont autorisés, les coffres intérieurs invisibles. Ils seront dans les teintes de gris colorés. Le blanc est proscrit.

Afin de rendre motorisable les portes de garages des logements sociaux, le sens des lames n'est pas imposé. Des modénatures (encadrement aspect lissé entre 15 et 18cm).

Clôtures et abris de jardin :

Toutes les clôtures (limite séparative et limite de voirie) devront être constituées d'un grillage souple doublé d'une haie vive d'essences locales (charmes, lilas, troènes, lauriers, charmilles, noisetiers...). Les portails et portillons seront de forme simple (pas de « chapeau de gendarme », en bois ou en métal peint de teinte sombre (vert foncé, brun, gris-vert...) et fixés sur des potelets de bois ou de métal de même teinte. Les murs, murets et piliers maçonnés sont interdits à l'exception de petits murets techniques.

Des arbres de hautes tiges seront plantés sur le terrain par les acquéreurs des lots, dans les deux ans qui suivront l'occupation des lieux.

Les abris de jardin présenteront une forme simple, dans le respect de l'architecture locale, sans référence aux chalets de montagne. Les angles croisés et les grands débords de toiture sont interdits. Le bardage sera en bois et recevra une finition de teinte sombre. De type brou de noix, ou bien sera laissé à son vieillissement naturel (les lasures sont proscrites). La couverture sera en accord avec la maison principale (terre cuite rouge nuancé).

Les abris de jardin en métal ou PVC sont interdits.

Constructions d'architecture contemporaine :

Elles devront présenter des colorations et volumétries en harmonie avec l'architecture locale.

Panneaux solaires :

Les panneaux solaires seront soit posés au sol, soit en couverture des bâtiments annexes ou abris de jardin. Ils pourront être posés sur l'un des versants du corps principal de l'habitation et devront respecter la composition générale de la façade (exemple : centrés sur les ouvertures, axés par rapport à la porte fenêtre...).

Article 12 : Stationnement.

L'article R 111-4 du code de l'Urbanisme s'applique.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de l'emprise publique.

Une aire de stationnement pour 2 véhicules devra être prévue à l'intérieur de chaque lot. Cette aire ne devra pas être close. (5mx5m). Cette aire doit correspondre à l'accès du lot.

Les accès aux lots aménagés par les acquéreurs seront réalisés en tenant compte de l'emplacement sur le terrain de tous les coffrets et regards de branchement et de la position des lampadaires. Un exemple de positionnement est indiqué sur le plan de composition. Tout déplacement de ces ouvrages sera à la charge du propriétaire du lot et aucune dégradation ne doit être réalisée sur la voirie et trottoirs.

Pour les logements à destination sociale, une aire de stationnement pour 1 véhicule en plus du garage devra être prévue. Cette aire ne se sera pas close (2.5x5m) et peut être devant l'entrée du garage. Le sol devra être perméable (ex : grave calcaire ou stabilisé, etc...).

Article 13 : Espaces libres et plantations - Clôtures.

Les espaces qui ne sont pas construits devront être aménagés. Le permis de construire devra comprendre le plan d'aménagement des espaces plantés.

Les clôtures devront faire l'objet d'une autorisation.

L'aire de stationnement ~~de 2 véhicules ne devra pas être close.~~ du ou des véhicules ne devra pas être close.

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol.

Voir le tableau de répartition de la SHON par lot, annexé au règlement.

Le Lotisseur

Mairie de Vicq-sur-Gartempe