

Commune de SAVIGNY-L'EVESCAULT

Lieudit « La Tête à Germain »
Section I – Nos 38p – 39p – 40p – 41p – 42p – 43p – 44p

Lotissement « La Vallée Fillas 2 »

REGLEMENT

PA10

Dossier n°19792

SECTEUR TOPOGRAPHIE - EXPERTISE – SIG
URBANISME REGLEMENTAIRE

Agence de Saint-Benoit :
109, route de Poitiers – BP 26
86281 SAINT-BENOIT CEDEX
☎ : 05.49.01.37.77 📠 : 05.49.01.78.88
✉ : contact@abscisse-gc.fr

Agence de Montmorillon :
16, Grand Rue
86500 MONTMORILLON
☎ : 05.49.91.16.55
✉ : montmorillon@abscisse-gc.fr



SECTEUR VRD
AMENAGEMENT URBAIN ET PAYSAGE

Agence de Jaunay-Clan :
Ip@rc d'Activité – Immeuble Passerelle
86130 JAUNAY-CLAN
☎ : 05.49.41.53.23 📠 : 05.49.41.04.57
✉ : betvrd@abscisse-gc.fr

Commune de SAVIGNY-L'EVESCAULT

Lotissement « La Vallée Fillas 2 »

Règlement

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION :

Le règlement intérieur a pour objet de déterminer les règles de construction imposées dans le lotissement. Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Le périmètre du lotissement est tel qu'il est délimité sur le plan topographique (cf. pièce PA3).

ARTICLE II - OBJET :

Le présent règlement a pour objet de préciser les règles d'occupation et d'utilisation des sols pour la propriété concernée. La commune de SAVIGNY-L'EVESCAULT est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

La propriété à lotir se situe dans une zone AUa du Plan Local d'Urbanisme de SAVIGNY-L'EVESCAULT.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRAIN :

Les espaces du lotissement sont définis au plan de composition (cf. Pièce PA4). Il s'agit de :

- 12 lots destinés à des usages privés et réservés à des habitations (Lots 1 à 12),
- 1 lot à usage de voirie comprenant la chaussée, les trottoirs et les espaces verts (Lot 56)

L'opération s'inscrit à terme dans un projet global d'aménagement qui sera étendu au Nord et à l'Ouest. Ce projet global sera constitué au total de 55 lots privés au minimum et d'un îlot A privé destiné à la construction ou à des activités commerciales.

Dans le cadre de l'aménagement global, chaque Association Syndicale Libre s'engagera à donner les libres accès aux voies créées pour les opérations d'extension futures.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Voir article 1 de la zone AUa du P.L.U.

ARTICLE II - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES:

Voir article 2 de la zone AUa du P.L.U. et complété comme suit :

Le lotissement est à usage mixte d'habitation mono familiale et d'activités libérales compatibles à l'habitation.

La réunion de deux lots contigus est autorisée pour la réalisation d'une seule construction.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE III - VOIRIE ET ACCES :

Voir article 3 de la zone AUa du P.L.U. et complété comme suit :

En complément des règles du PLU en vigueur à la date du dépôt du permis de construire les règles suivantes seront applicables :

Les accès aux lots doivent respecter les accès interdits et les accès imposés mentionnés au plan de composition (cf. Pièce PA4).

Les entrées charretières privatives feront au minimum 5.00m de large sur 5.00m de profondeur par lot et devront impérativement être réalisées dans le prolongement de l'accès à chaque lot du domaine public.

En cas de regroupement de deux lots contigus pour réaliser une seule construction, l'acquéreur aura la faculté de choisir l'une ou l'autre des entrées charretières.

ARTICLE IV - DESSERTE PAR LES RESEAUX:

Voir article 4 de la zone AUa du P.L.U. et complété comme suit :

Un seul branchement par lot, pour l'électricité, le téléphone, l'eau potable et les eaux usées, sera réalisé par le lotisseur, et l'acquéreur du lot devra impérativement s'y raccorder.

L'acquéreur de chaque lot ne pourra pas demander le déplacement d'un branchement à quelque réseau que ce soit, ni même d'un élément public des réseaux sous prétexte que l'accès à son lot en serait gêné.

L'acquéreur de chaque lot est informé de la position des regards de branchement et des éléments publics des autres réseaux par le schéma des réseaux (cf. pièce PA8bis) et devra prendre en compte la position réelle après vérification sur place de leur emplacement avant le dépôt du permis de construire.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluies doivent être infiltrées sur les parcelles par le biais de tranchées drainantes, de puisards ou de tous autres dispositifs. Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Un regard de surverse sera mis en place par le lotisseur sur chaque Lot.

Un dispositif de stockage des eaux de pluies sous forme d'une cuve à l'air libre ou enterrée, pourra utilement être mis en œuvre afin de stocker l'eau pour l'arrosage de la végétation dans les jardins.

NOTA :

- 1- 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. Tout déplacement de ces ouvrages sera à la charge du propriétaire du lot. La position des coffrets, regards et des tabourets de branchement ne sera définitive qu'après réalisation des travaux et des plans de récolement.
- 2- 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.

ARTICLE V - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS:

Voir article 5 de la zone AUa du P.L.U.

Les terrains devront être conformes aux prescriptions mentionnées au Plan Local d'Urbanisme en vigueur à la date du permis de construire.

La surface des lots sera définie après le bornage réalisé par le Géomètre-Expert-Foncier de l'opération.

ARTICLE VI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES:

Voir article 6 de la zone AUa du P.L.U. et complété comme suit :

ARTICLE VII - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Voir article 7 de la zone AUa du P.L.U. et complété comme suit :

Les constructions seront implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

ARTICLE VIII - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Voir article 8 de la zone AUa du P.L.U et complété comme suit :

ARTICLE IX - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Voir article 9 de la zone AUa du P.L.U

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE X - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Voir article 10 de la zone AUa du P.L.U. et complété comme suit :

ARTICLE XI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS :

Voir article 11 de la zone AUa du P.L.U. et complété comme suit :

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée, elles devront respecter les couleurs, toitures et formes de l'architecture traditionnelle de la commune. Les bâtiments annexes, les extensions et les murs feront l'objet de la même attention du point de vue de leur intégration. L'usage de matériaux d'imitation est proscrit.

1- Aspect et volumétrie générale

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 autorisée dans la mesure où elle s'intègre à l'environnement bâti (par sa volumétrie, ses types de matériaux, les couleurs....). 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...)

2- 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, excepté contraintes techniques particulières avérées.

3- Les façades des constructions et leurs annexes

a) Les matériaux autorisés

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions avoisinantes.

D'autres matériaux que la maçonnerie enduite, sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine, dans la mesure où l'ensemble de la construction s'intègre harmonieusement au quartier dont la dominante est traditionnelle.

Les constructions bois sont autorisées sous réserve que leur coloris principal respecte les conditions indiquées au chapitre b.

Les matériaux composites remplaçant le clin ou le panneau bois sont autorisés dans la mesure où l'aspect « plastique » est évité. Ces matériaux devront être pérennes et par conséquent présenter des caractéristiques se référant au matériau bois.

Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtre, parpaings, briques) ne doivent pas rester apparents.

b) Les couleurs des façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs des façades (enduits, peinture, etc.) doivent être coordonnées et se référer aux coloris de la pierre locale. Les tons jaunes et ocre foncés sont proscrits.

Dans le cas des constructions en bois (pleine masse ou bardage), leur coloris se référera à la gamme référencée ci-dessous :

- RAL 1013
- RAL 1015
- RAL 9001
- RAL 9002
- RAL 9003
- RAL 9010
- RAL 9016
- RAL 9020

L'aspect ton pierre (blanc cassé) de lasure blanche sur bois naturel est préférée.

Les couleurs plus vives (peinture ou lasure) sont autorisées s'il concerne moins de 50% de chaque façade.

Le ton bois naturel est autorisé si il concerne une partie de la construction.

4- Les abris de jardin

Les abris de jardin auront une superficie maximum de 10 m².

Les matériaux utilisés par les abris de jardin sont :

- Soit de la maçonnerie enduite, identique à celle de la construction principale. Les enduits auront une finition grattée, d'un coloris identique ou assorti à celui de la construction principale.
- Soit en bois. Dans ce cas le bois sera laissé naturel ou sera lasuré (en aucun cas il ne sera verni). Si l'habitation est réalisée en bardage bois, le revêtement de l'abri de jardin sera traité de manière identique.

Les abris de jardin métalliques sont proscrits, de même que les bardages PVC

Les toitures des abris de jardin seront réalisées :

- Soit en tuiles, de forme et coloris identique à celle de la construction principale,
- Soit en bois,
- Soit en feutre bitume

La tôle ondulée est proscrite.

Les formes devront être simples.

5- Toitures

Les toitures des constructions et leurs annexes seront à pentes (deux minimum pour les constructions principales), comprises entre 25% et 45% par rapport à l'horizontale. Des adaptations pourront être trouvées dans le cas particulier d'une architecture contemporaine de qualité. Les garages auront une toiture de même pente que la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à leur environnement.

Les toitures auront un débord de toit minimum de 15 cm (sauf dans le cas où la construction est en limite séparative).

Les toitures en verre sont autorisées pour les vérandas, abris de piscine et serres.

6- Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures peuvent être constituées :

- D'un mur de maçonnerie, enduit pareille à la construction, réalisé par l'acquéreur d'une hauteur maximale de un mètre vingt (1,20 m),
- De haies vives composées d'essences locales variées (les haies mono-spécifiques sont interdites).

En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- D'un mur de maçonnerie, enduit pareille à la construction, réalisé par l'acquéreur d'une hauteur maximale de un mètre vingt (1,20 m),
- De haies vives composées d'essences locales variées (les haies mono-spécifiques sont interdites).

- D'un grillage d'une hauteur maximale de un mètre vingt (1,20 m),

ARTICLE XII - AIRE DE STATIONNEMENT :

Voir article 12 de la zone AUa du P.L.U.

ARTICLE XIII - ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS :

Voir article 13 de la zone AUa du P.L.U.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe à l'annexe de la zone AUa du Plan Local d'Urbanisme de SAVIGNY L'EVESCAULT. La proportion d'essences persistantes sera limitée à 60 %.

ARTICLE XIV - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

La surface plancher est fixée pour l'opération à **3 695 m²**. Elle est définie pour chaque lot suivant le tableau ci-dessous :

N° du LOT	Surface (m²)	Surface plancher (m²)
1	555	280
2	555	280
3	663	335
4	469	235
5	469	235
6	480	240
7	693	345
8	683	345
9	710	355
10	724	365
11	678	340
12	676	340
TOTAUX	7355	3695

Les surfaces de chaque lot dans le règlement et sur le plan de composition (cf. Pièce PA4) sont données à titre indicatif et ne seront définitives qu'après le bornage définitif réalisé par le Géomètre-Expert de l'opération.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE I - DEROGATIONS :

Lorsque la moitié des propriétaires, détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de la dite superficie, le demandent ou l'acceptent, le lotisseur pourra demander une modification de tout ou partie des documents, et notamment du présent règlement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve le lotissement.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de 5 ans, à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du bénéficiaire de l'autorisation de lotir tant que celui-ci possède au moins un lot constructible.

A SAVIGNY-L'EVESCAULT, le/...../2016

Société SOFIL,
Représentée par M. Laurent BOUGEAULT