
DEPARTEMENT DE LA VIENNE COMMUNE DE
MIGNE-AUXANCES LOTISSEMENT MOULINET

PA 10 - REGLEMENT

MAITRE D'OUVRAGE : SCI SAGA-CITY – 4 RUE DES JARDINS, 17139 DOMPIERRE-
SUR-MER

TABLE DES MATIERES

PA 10 - REGLEMENT	1
Maître d'ouvrage : SCI SAGA-CITY – 4 Rue des Jardins, 17139 Dompierre-sur-Mer	1
TABLE DES MATIERES	2
OBJET	3
Article 0 : CHAMPS D'APPLICATION	3
Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites	4
Article 2 : Occupations et utilisation des sols Soumises à des conditions particulières	4
Article 3 : ACCES ET VOIRIE	4
Article 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
Article 5 : Caractéristiques des terrains	4
Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX voies et emprises publiques	4
Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	4
Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS Les unes par apport aux autres sur une meme propriété	5
Article 9 : EMPRISE au sol	5
Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTiONS	5
Article 11 : ASPECT EXTERIEUR	6
Article 12 : Stationnement	7
Article 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS	7
Article 14 : COEFFICIENT D'EMPRISE aU SOL	7

OBJET

Le présent règlement a pour objet de définir les règles spécifiques complémentaires d'occupation et d'utilisation des sols du lotissement Moulinet dans la commune de Migné-Auxances, notamment pour les articles 3,4,7,11,13 et 14

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

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 et le plan de composition (pièce PA4) viennent en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment les règles propres à la zone U3P du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grand Poitiers auxquelles il convient impérativement de se référer.

ARTICLE 0 : CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à une propriété appartenant à la société SAGA CITY telle qu'elle est délimitée sur le plan topographique n° PA3 du permis d'aménager.

Le projet d'aménagement est situé en zone constructible U3P du Plan Local d'Urbanisme de Grand Poitiers.

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le terrain figure sur le Plan Local d'Urbanisme de Grand Poitiers U3P.

DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition comportent 4 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances. Les présents lots tels que numérotés au plan PA 4 du permis d'aménager sont répertoriés aux adresses suivantes :

- Lot 1 : 22 C rue de Moulinet

- Lot 2 : 22 B rue de Moulinet

- Lot 3 : 1 rue de la Galmanderie

- Lot 4 : 22 A rue de Moulinet

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Néant.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès aux terrains portés au plan de composition sont imposés selon le plan de masse composé. Concernant l'accès aux lots, une zone de recul de 5 m par 5 m (symbolisée en hachurage sur le plan PA 4) est imposée pour l'accès à chaque futur lot et devra être laissé libre par chaque acquéreur.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

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 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

IMPLANTATION ALTIMETRIQUE 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 rez-de-chaussée de la construction sera édifié à un niveau supérieur à celui de la voie au droit de l'accès au lot.

Tout projet de construction devra indiquer, lors de la demande de Permis de construire, les cotes altimétriques du sol aux angles de la construction projetée, ainsi que le niveau du rez-de-chaussée par rapport au niveau fini de la voie au droit de l'accès au lot, ainsi que toutes les cotes et pentes nécessaires à la compréhension du système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR APPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'emploi des matériaux à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est strictement interdit. Les façades doivent être animées sans avoir recours à des artifices de type décor peint. Ces derniers sont interdits, ainsi que toute représentation peinte ou figurée en volume des produits fabriqués ou vendus.

TOITURES

Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux pentes ou plusieurs pentes. Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 37 % et couvertes de tuiles romanes Canales ou similaires soit entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

Toute utilisation de tuiles de couleur noire ou gris anthracite est interdit. Les couvertures d'aspect brillant ou de couleur vive sont interdites.

Concernant les gouttières et les descentes des eaux pluviales, la teinte utilisée devra soit être similaires au ton utilisé pour les menuiseries, soit être en zinc.

FAÇADES

Les différents éléments techniques tels que coffre de climatisation, pompes à chaleur, cuve de récupération d'eau de pluie ou installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

Si une impossibilité technique se pose, une solution de cache (boîtier couvre clim...) devra être installée afin de ne pas le rendre visible depuis le domaine public.

CLOTURES

Clôtures en limite de rue :

Conformément au compromis de vente, le muret en périphérie de la parcelle devra être conservé. Les percements de ce muret en pierre pour les accès aux lots sont définis au plan PA 4 du permis d'aménager.

Clôtures en limite de lots :

Concernant les clôtures entre chaque lot, seul la pose d'une clôture grillagée doublée d'une haie vive est autorisée D'une hauteur maximale de 1,8 mètres. Cette clôture pourra être composée d'un soubassement plein d'une hauteur maximum de 50 cm.

Dans les deux cas des espaces libres devront être laissées afin de faciliter le passages des petits mammifères.

Si l'habitation est implantée en limite de propriété, dans le cas du faible recul de la construction, un muret d'une hauteur maximale de 1,5 mètre marquera l'alignement de la parcelle un mur d'une longueur de 5 mètres maximum peut être autorisé. Ils devront impérativement être enduits.

BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations (garages, abris, remises ...) devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Néant.

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

Une attention particulière sera portée sur les arbres sur le terrain répertorié au plan PA4 plan de composition du permis d'aménager. Ils devront impérativement être conservés sauf impossibilité technique. Ils devront être replantés à distance réglementaire des limites de propriété lors de leur remplacement.

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.

Les piscines devront être implantés en retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie totale de la parcelle.