

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER

CRÉATION D'UNE ZONE D'HABITATION

Parcelles cadastrées Section BK n°36, 38 et 44p

"LA LANDE DU MAS GAUTHIER"

PA10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Maître d'ouvrage :

IMMOBILERE SUD ATLANTIQUE
29, avenue du Général de Gaulle
87000 LIMOGES

Maître d'œuvre :

Cabinet DUARTE
89, Avenue de Naugeat
87000 LIMOGES
Tél. : 05 55 32 26 89 –
ingenierie@cabinetduarte.com

Paysagiste :

REGARDS CROISES
52, rue Vénassier
87000 LIMOGES

08/02/2021- PA	APS		EXE	
13/04/2021 – Modification selon demande de pièces complémentaires	APD		ACT	
	PRO		DET	
	DCE		AOR	

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE**COMMUNE DE FEYTIAT****«LA LANDE DU MAS GAUTHIER»****PA10 – RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT****TABLE DES MATIERES**

I.	Dispositions générales	3
1.	Article I.1 :	3
2.	Article I.2 :	3
II.	Dispositions particulières.....	3
1.	Occupations et utilisations des sols admises	3
2.	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :	3
3.	Accès :.....	3
4.	Desserte par les réseaux :	3
5.	Caractéristiques des terrains :.....	4
6.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :	4
7.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain :.....	4
8.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :.....	5
9.	Emprise au sol :	5
10.	Hauteur des constructions :	5
11.	Aspect extérieur - Architecture – Clôture	5
12.	Stationnements	8
13.	Espaces libres et plantations :.....	8
14.	Surface de Plancher Constructible Maximale	8

I. Dispositions générales

1. Article I.1 :

En sus du droit des tiers et des dispositions particulières définies au chapitre 2, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Feytiat.

2. Article I.2 :

Le présent règlement peut être modifié si la modification est sollicitée à la majorité prévue par l'article L442-10 du Code de l'Urbanisme.

II. Dispositions particulières

1. Occupations et utilisations des sols admises

Les dispositions du P.L.U. en vigueur sur la commune de Feytiat à la date d'obtention du permis d'aménager seront appliquées.

2. Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Les dispositions du P.L.U. en vigueur sur la commune de Feytiat à la date d'obtention du permis d'aménager seront appliquées.

3. Accès

Les dispositions du P.L.U. en vigueur sur la commune de Feytiat à la date d'obtention du permis d'aménager seront appliquées et complétées par les dispositions suivantes.

Les accès aux lots devront être positionnés conformément aux indications du plan de composition.

Les seuils des portails et les accès aux lots devront être réalisés de manière à conserver les devers d'accotement prévus au présent dossier de permis d'aménager. Les propriétaires des lots devront mettre en œuvre les dispositifs nécessaires afin de ne pas déverser leurs eaux pluviales sur le domaine public.

4. Desserte par les réseaux

A. Eau potable

Les dispositions du P.L.U. en vigueur sur la commune de Feytiat à la date d'obtention du permis d'aménager seront appliquées.

5. Assainissement

A. Eaux usées domestiques

Les dispositions du P.L.U. en vigueur sur la commune de Feytiat à la date d'obtention du permis d'aménager seront appliquées.

Les acquéreurs des lots devront se raccorder au réseau mis en place dans l'emprise du lotissement.

B. Eaux pluviales

Les dispositions du P.L.U. en vigueur sur la commune de Feytiat à la date d'obtention du permis d'aménager seront appliquées.

Les acquéreurs des lots devront mettre en place, sur leur parcelle, un dispositif de rétention / régulation des eaux pluviales permettant de limiter le débit de fuite conformément au dossier d'étude hydrogéologique en cours d'élaboration ou à l'avis des services compétents joint à l'arrêté de permis d'aménager si celui-ci était plus contraignant. Les eaux devront être rejetées après régulation dans le réseau principal du lotissement.

Le dimensionnement, la conception et la réalisation de ces ouvrages restera à la charge exclusive des acquéreurs des lots.

C. Réseaux secs

Les dispositions du P.L.U. en vigueur sur la commune de Feytiat à la date d'obtention du permis d'aménager seront appliquées.

En cas de réalisation de clôture, les coffrets devront être intégrés à la clôture et rester accessibles et manœuvrables depuis le domaine public.

6. Caractéristiques des terrains

Les dispositions du P.L.U. en vigueur sur la commune de Feytiat à la date d'obtention du permis d'aménager seront appliquées.

7. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions se feront conformément aux règles d'implantation indiquées au plan de composition du dossier de demande de permis d'aménager. C'est-à-dire, à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux voies du lotissement et à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) sans être inférieur à 3 mètres par rapport aux espaces verts. Ces règles seront complétées par les dispositions du P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager.

8. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les constructions se feront conformément aux règles d'implantation indiquées au plan de composition du dossier de demande de permis d'aménager complété par les dispositions du P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager. Ainsi les constructions pourront se faire soit en limite de propriété soit à une distance au

moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 m. Les saillis et débords sont autorisés jusqu'à 0.5 m dans la marge d'isolement. Les balcons ne sont pas autorisés dans la marge d'isolement.

9. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions du P.L.U. en vigueur sur la commune de Feytiat à la date d'obtention du permis d'aménager seront appliquées. Ainsi la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 m.

10. Emprise au sol

Les constructions se feront conformément aux règles d'implantation indiquées au plan de composition du dossier de demande de permis d'aménager complété par les dispositions du P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager.

11. Hauteur des constructions

Les dispositions du P.L.U. en vigueur sur la commune de Feytiat à la date d'obtention du permis d'aménager seront appliquées.

12. Aspect extérieur - Architecture – Clôture

D. Généralités

Les dispositions du P.L.U. en vigueur sur la commune de Feytiat à la date d'obtention du permis d'aménager seront appliquées.

Les constructions édifiées sur le lotissement devront répondre à une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et le milieu environnant.

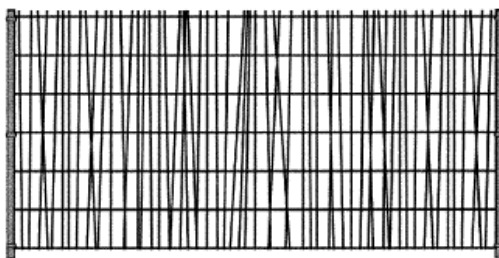
E. Clôtures

Les dispositions du P.L.U. en vigueur sur la commune de Feytiat à la date d'obtention du permis d'aménager seront appliquées.

Chaque lot devra obligatoirement disposer d'un recul de portail de cinq (5) mètres accessibles depuis la voie publique conformément au plan de composition de la demande de permis d'aménager.

La limite entre les propriétés est facultative.

La limite entre propriétés et « domaine public » est obligatoire. Elle peut être constituée par une clôture et une haie côté jardin privé. Pour la clôture, il s'agira d'une clôture en treillis soudé avec des fils d'aciers verticaux à l'oblique en RAL CM21 du nuancier départemental (disponible sur le site de la CAUE) et de 1.50 m de hauteur (voir schéma ci-dessous).



La haie, quant à elle, sera constituée au minimum de trois essences d'arbustes différentes, mêlant arbustes à feuillages caduques et persistants, suivant les prescriptions de la palette végétale des haies de clôtures ci-dessous. La haie devra être plantée à minimum 50 cm de la limite parcellaire et ne pourra excéder 2m00 de hauteur. Un entretien rigoureux devra être effectué par le propriétaire.




Les menuiseries des portails et portillons seront de couleur gris anthracite (réf RAL CM21 du nuancier départemental (disponible sur le site de la CAUE)). Les poteaux ou murets attenants seront de ton pierre.

Sur limite séparative des lots et en fond de lot, les clôtures seront facultatives. Elles devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 1m20 par rapport au niveau du sol.

F. Végétation

Arbustes pouvant être planté à minimum 0,50 mètres de la limite séparative :

<p>Milleperthus (<i>Hypericum</i>)</p>  <p>SEMI-PERSISTANT</p>	<p>Troène <i>Ligustrum vulgare ou sinense</i></p>  <p>PERSISTANT</p>	<p>Eleagnus (<i>Eleagnus x ebbeingei</i> 'Gilt Edge' et 'Limelight')</p>  <p>PERSISTANT</p>
<p>Chèvrefeuille arbustif (<i>Lonicera nitida, nitida 'Lemon Beauty' et nitida 'Maigrün'</i>)</p>  <p>PERSISTANT</p>	<p>Osmanthe (<i>Osmanthus x burwoodii</i>)</p>  <p>PERSISTANT</p>	<p>Seringat (<i>Philadelphus coronarius 'Aureus' et 'Minnesota Snowflake'</i>)</p>  <p>CADUC</p>
<p>Physocarpus (<i>Physocarpus opulifolius 'Diable d'or' et 'Diabolo'</i>)</p>  <p>CADUC</p>	<p>Viornes (<i>Viburnum x burkwoodii, x carlcephallum, carlesi, opulus, plicatum, tinus</i>)</p>  <p>CADUC</p>	<p>Arbustes fruitiers (Groseillier, cassissier, myrtillier, etc.)</p>  <p>CADUC</p>

Laurier-tin <i>Viburnum tinus</i>	Sureau noir <i>Sambucus nigra</i> « Black lace »	Abelia <i>Abelia x grandiflora</i>
		
PERSISTANT	CADUC	PERSISTANT

13. Stationnements

Les dispositions du P.L.U. en vigueur sur la commune de Feytiat à la date d'obtention du permis d'aménager seront appliquées.

Les matériaux de sol perméables ou semi-perméables (terre-pierre engazonné, stérile, sable, ...) seront préférés aux matériaux imperméables (béton, enrobés, ...) pour la réalisation des zones dédiées au stationnement interne et aux accès aux garages.

14. Espaces libres et plantations

Les dispositions du P.L.U. en vigueur sur la commune de Feytiat à la date d'obtention du permis d'aménager seront appliquées.

L'usage de pesticides, de fongicides ou d'herbicides seront proscrits sur l'ensemble du périmètre du lotissement.

15. Surface de Plancher Constructible Maximale

Une attestation de surface de plancher maximale sera établie par le Maître d'ouvrage préalablement à la vente de chacun des lots.