

COMMUNE DE THEZAC
LOTISSEMENT DES VERSENNE

PA-10

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALE

En sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de THEZAC, à savoir :

- PLU, Zone AU.

ARTICLE 1 DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE

Le terrain est situé sur la commune de THEZAC, route Départementale section C n°507(p).

ARTICLE 2 PARTI DE DIVISION ADOpte

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante sur l'emprise des parcelles :

Voirie :	547 m ²
Espaces verts :	354 m ²
Parcelles privatives :	6836 m ²
Stationnement et espace secondaire :	209m ²
Cheminement doux :	54m ²
Superficie totale :	8000 m²

Hors emprise de travaux en domaine public.

TITRE 2 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Tous les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage exclusif d'habitation ainsi que leurs annexes.

Le PLU autorise également :

- Les abris de jardins d'une surface inférieure à 6 m²
- Les piscines non couvertes, sans superstructures
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
- Les aménagements légers non bâties, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux
- Les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation des sols est interdit.

TITRE 3 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DE SOLS

ARTICLE 1 ACCES ET VOIRIE

Chaque terrain aura obligatoirement un seul accès véhicule dans la place dite du midi prévue à cet effet.

Ces espaces de 30m² minimum correspondent à des aires privées de stationnement devant accueillir jusqu'à 2 véhicules.

ARTICLE 2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1- Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau collectif existant ou neuf de distribution.
- 2- L'assainissement sera de type autonome, à la charge de chaque propriétaire sur son lot. Il devra être conforme à l'étude de faisabilité d'assainissement non collectif réalisée par Impact Eau Environnement et validée par Eau 17.
- 3- Autres réseaux :
 - a. Les branchements particuliers sur les réseaux publics électriques et téléphoniques doivent être souterrains.
 - b. Le système d'évacuation et éventuellement de stockage des eaux pluviales d'égout des toits et autres travaux sur emprise privative sera réalisé interne au lot aux frais des acquéreurs.

ARTICLE 3 SURFACES DE PLANCHER

N° du LOT	Superficie en m ²	Superficie de plancher maximale en m ²
Lot n°1	667m ²	180m ²
Lot n°2	546m ²	180m ²
Lot n°3	600m ²	180m ²
Lot n°4	602m ²	180m ²
Lot n°5	748m ²	180m ²
Lot n°6	601m ²	180m ²
Lot n°7	600m ²	180m ²
Lot n°8	610m ²	180m ²
Lot n°9	627m ²	180m ²
Lot n°10	540m ²	180m ²
Lot n°11	695m ²	180m ²

ARTICLE 4 CLOTURES

Toute limite pourra être clôturée à l'exception des « places de midi » qui seront impérativement ouvertes en limite de domaine public.

Lorsque spécifié au plan et si la limite concernée n'est pas bâtie, des murets de clôtures d'une hauteur d'1m devront être réalisés :

- soit de même typologie et valeur d'enduit que les murets et murs identifiés dans le centre bourg ancien couronnés par des tuiles canal demi-rondes ou des tuiles tige de botte en terre-cuite rouge nuancé ou mélé, scellées au mortier de chaux naturelle.
- soit de même typologie et valeur d'enduit que les murets et murs identifiés dans le centre bourg ancien sur une hauteur de 0.60m surmontés d'une grille souple ou de montants verticaux métalliques ajourés.

Sont interdits l'opacification des grilles ou claires-voies (grilles ou lisses sur mur bahut) par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie ; seules les haies ou écrans végétaux sont autorisées en doublage des clôtures ajourées.

Sont interdits l'ajout de structures et parois en matières plastiques, de treillis rigides visibles de panneaux préfabriques, tels clins, bois tressés, ... , visibles depuis l'espace public.

La teinte traditionnelle du grillage ou de la grille sera foncée ou claire de type gris coloré ou vert wagon, brun rouge, bleu-marine...

Lorsqu'elle est spécifiée au plan, une haie champêtre simple composée d'essences locales variées (charmes, noisetiers, troènes, fusains, buis, lilas...) doublée ou non d'un grillage vert sur treillis soudé, devra être réalisée.

Cette haie pourra être ponctuée d'arbres d'essences locales de type fruitiers par exemple ou autres grands arbres d'essences locales.

Lorsqu'elle est spécifiée au plan, une haie champêtre double composée de 2 rideaux d'essences locales variées (charmes, noisetiers, troènes, fusains, buis, lilas...) doublée ou non d'un grillage vert sur treillis soudé, devra être réalisée.

Cette haie pourra être ponctuée d'arbres d'essences locales de type fruitiers par exemple ou autres grands arbres d'essences locales.

Toutes les clôtures seront à la charge des acquéreurs des lots et pourront être réalisées dans une période différée de celle de la construction principale.

ARTICLE 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément au PA-4, lorsqu'elle est spécifiée au plan, une zone d'implantation du nu du mur de façade de la construction principale devra être respectée. De plus un sens principal du faitage de la plus grande longueur devra être respecté sur les lots

ARTICLE 6 TYPOLOGIE DE LA CONSTRUCTIONS ET LES MATERIAUX

Un projet de qualité architecturale locale et traditionnelle sera demandé.

La construction tant par une volumétrie compliquée que par un vocabulaire architectural faisant référence à une architecture traditionnelle mal interprétée n'est pas susceptible de s'insérer harmonieusement dans cet environnement aux abords du monument historiques protégé par la loi du 31 décembre 1913.

La couverture sera constituée de tuiles creuses ou courbes à emboîtement en terre cuite, de tons mélangés et posées sans ordre.

Les tuiles béton ne sont pas autorisées.

L'égout de toiture sera maçonné avec un débord des tuiles de 10 à 16 cm par rapport au nu extérieur du mur.

Il n'y aura pas de débordements de toit sur les murs pignons.

Les scellements de tuiles seront réalisés au mortier de chaux naturelle blanche et sable coloré (faîtage, égouts, rives).

Le réseau d'eau pluviale sera en zinc naturel.

Les menuiseries pourront être en bois, en aluminium, en acier et éventuellement en PVC mais exempt de métaux lourds recyclable.

Les couleurs des menuiseries, des enduits, des volets, portes... seront soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La couleur gris anthracite n'est pas acceptée. Elle sera modifiée par une teinte plus claire (gris souris, gris soie, blanc cassé...) ou les RALS 9010, 7035, 1013, 1015, 9003, 9002, 9018.

Les volets, les portes d'entrées et de garage, le portillon, seront de même teinte plus foncée de type 6025, 6011, 5007 ou 3003.

Le portail sera réalisé en bois ou en métal peint (le PVC n'est pas autorisé), horizontal en partie supérieur, de même teinte et hauteur que la clôture.

ARTICLE 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres des parcelles bâties devront être aménagés en espaces verts sur un minimum de 30% de leur superficie totale. Les plantations d'arbre et de haie seront constituées d'essences locales variées de types charmes, charmillles, noisetiers, troènes, fusains, buis, lilas, ...