



Règlement

PA10

Lotissement "Le Fief des Deux Mazais"

COMMUNE DE VOUNEUIL SOUS BIARD (86)

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PREAMBULE

Le présent règlement est établi sur les bases du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers actuellement applicable sur le territoire de la Commune de VOUNEUIL SOUS BIARD.

Le terrain est situé dans la zone AUm1 du Plan Local d'Urbanisme. Le présent règlement reprend les articles du PLU et ajoute des prescriptions complémentaires sur certains articles.

Le présent règlement est opposable non seulement aux acquéreurs mais aussi à leurs héritiers et ayant-droits ainsi qu'à leurs cessionnaires, à quelque titre que ce soit.

Il devra être reproduit dans tous les actes translatifs.

NOTA : Le lotissement est présenté avec un plan des masses. Ces masses sont divisibles en un nombre de lots maximum autorisé (cf article 14).

Un plan de composition qui indique un découpage parcellaire possible et des hypothèses d'implantation est joint au dossier. Ceci étant, ce découpage n'est pas obligatoire. Il a servi de base à l'élaboration du plan des équipements qui sera adapté en fonction du nombre de lots réalisés par masse.

Seules les limites des masses indiquées sur le plan de masses, sont obligatoires. Les modifications significatives des limites de masse sont soumises à une demande d'arrêté modificatif.

Les modifications des limites de lots, qui ne sont pas des limites de masse, ne sont pas soumises à une demande d'arrêté modificatif. Cependant, ces dernières devront avoir été approuvées par le Maître de l'Ouvrage et le concepteur.

ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

« Application du règlement du PLU »

ARTICLE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

« Application du règlement du PLU »

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

« Compléments au règlement du PLU »

L'accès des véhicules depuis la voie publique sur chaque parcelle est prévu dans les emprises figurant sur le plan de composition joint pour information. La position de ces accès pourra cependant être adaptée en fonction du nombre de lots réellement créés par masse et de la position des maisons réalisées dans la mesure où elle respecte les points énoncés ci-après.

- La position de l'accès à chaque lot devra être précisée sur chaque demande de permis de construire.
- Les accès sur les branchements sont interdits.
- La création d'accès véhicule en face d'arbres de haute tige ou mâts d'éclairages prévus au projet est interdite. Des accès piétons pourront y être aménagés sous réserve qu'ils n'entraient pas la fonction de l'espace public concerné.

En cas de modification de l'emplacement des accès après la réalisation des travaux de viabilisation du lotissement, les frais de déplacement des ouvrages remis en cause par le projet de construction seront pris en charge par l'acquéreur. Dans ce cas de demande de déplacement des ouvrages, le concepteur devra donner son accord préalable.

A la demande de la Commune ou de Grand Poitiers, l'allée piétonne G pourra être transformée en voirie de sortie du lotissement. Cette voirie de sortie se substituerait alors à la voirie de sortie A. Les co-lotis acceptent d'ores et déjà cette transformation et ne pourront pas s'y opposer.

ARTICLE 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Disposition spécifique relative aux réseaux :

Les constructions devront obligatoirement être branchées aux réseaux d'eau potable et aux réseaux d'assainissement des eaux usées. Les eaux pluviales seront traitées pour chaque lot, conformément au permis de construire.

1. Réseau d'adduction d'eau potable

« Application du règlement du PLU »

2. Assainissement : réseau d'eaux usées

« Application du règlement du PLU »

3. Assainissement : réseau d'eaux pluviales

« Compléments au règlement du PLU »

Le traitement des eaux pluviales devra respecter les prescriptions énoncées dans le dossier de déclaration établi au titre de la Loi sur l'Eau.

L'Acquéreur assurera dans son lot la collecte des eaux pluviales **pour un événement de fréquence vingtennale** en provenance des surfaces imperméabilisées par un système d'absorption construit en fonction de la nature du sous-sol. **INTERDICTION D'Y ENVOYER LES EAUX USEES.**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Principe : Chaque acquéreur de lot devra installer sur sa parcelle un dispositif type tranchée drainante qui retiendra les eaux de pluie sur son terrain. Cette tranchée drainante de section 70 x 70 cm sera constituée d'une enveloppe en feutre géotextile à l'intérieur de laquelle sera mis en place un drain d'épandage PVC à fente de 80 mm de diamètre, enrobé de matériaux dioritiques 20/40. Cette constitution drainante pourra être réalisée sous une couverture de terre végétale de 30cm. Elle aura une longueur qui sera fonction de la surface imperméabilisée sur la parcelle.

La surface imperméabilisée à prendre en compte est le cumul des surfaces de toitures (sauf toitures végétalisées), terrasses, accès garages, aires de manœuvre ou de stationnement et des allées.

Surface imperméabilisée sur la parcelle	100 m2	200 m2	300 m2
Longueur tranchée drainante section 70 x 70 cm	25 ml	50 ml	75ml

Si les drains sont posés en parallèle, il est obligatoire de respecter une inter-distance de 1m entre chaque drain.

La mise en place de réservoirs afin de stocker les eaux pluviales pour arroser les espaces verts ou le jardin est vivement conseillée.

Les volumes stockés devront être conformes aux éléments du dossier de DECLARATION REALISE AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU.

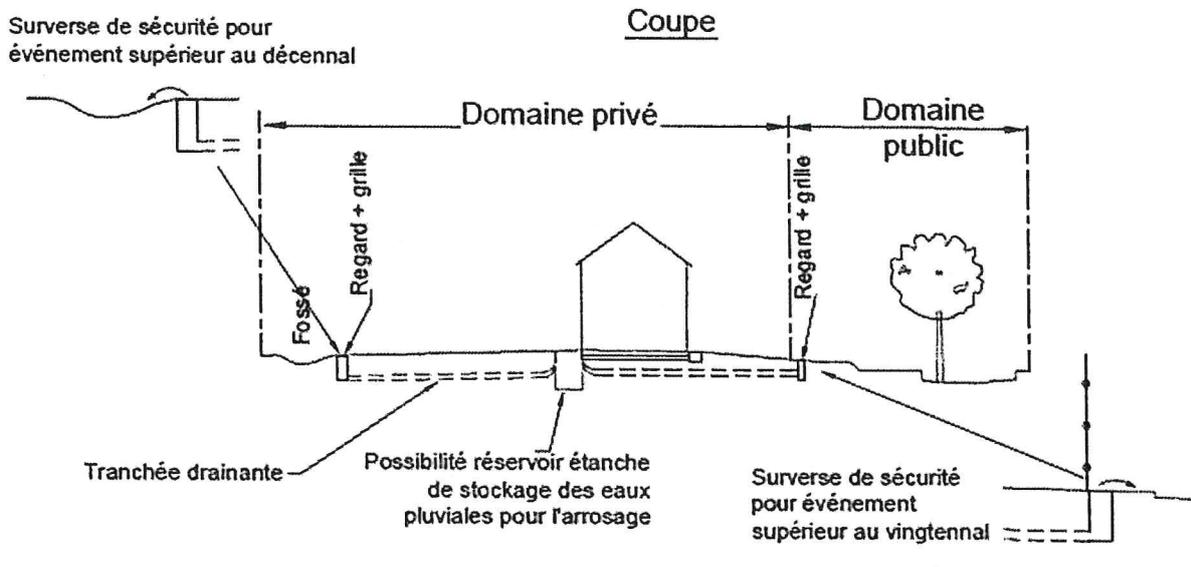
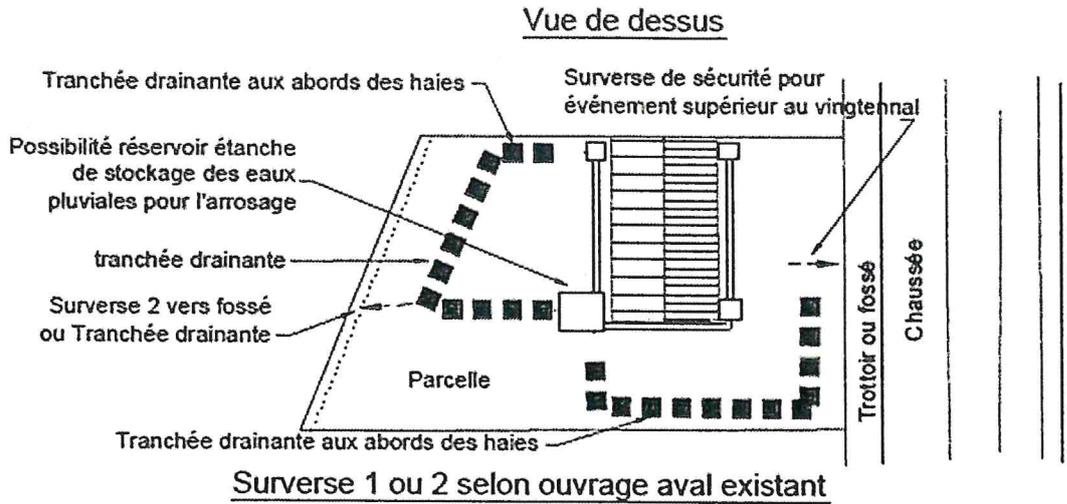
Remarque : une surverse sur le domaine public sera admise à condition que cela n'aggrave pas les écoulements naturels "du fait de l'homme". Le réseau mis en place sur le domaine public n'est pas un collecteur pluvial TRADITIONNEL. Il n'est pas destiné à recevoir un écoulement rapide en provenance des parcelles mais seulement le trop-plein du drainage périphérique de chaque maison lorsque celui-ci, après une forte pluie ou en période très pluvieuse se sera mis en charge.

La section des tranchées drainantes du domaine public a été dimensionnée pour vider lentement le fond des fossés et bassins de rétention afin d'éviter que l'eau n'y stagne trop longtemps. Elles ne sont pas destinées à recevoir un écoulement rapide en provenance des parcelles mais seulement le trop-plein du drainage périphérique de chaque maison lorsque celui-ci, après une forte pluie ou en période très pluvieuse se sera mis en charge.

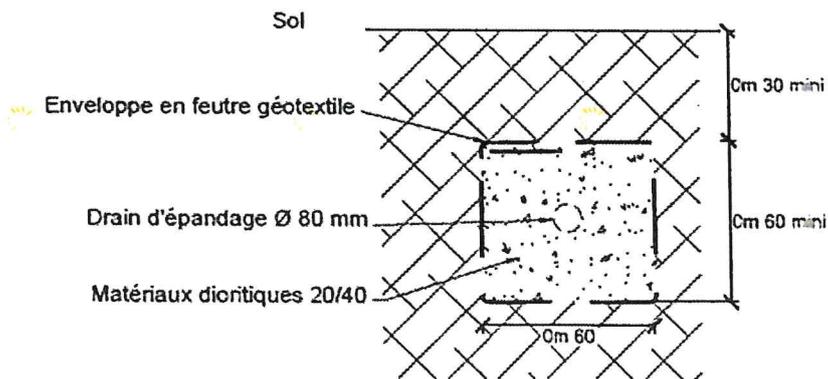
Il est interdit de modifier le profil des bassins mis en place sur le domaine public ou des noues dans l'emprise des servitudes.

L'exutoire en surverse sera équipé d'un regard de contrôle de l'arrivée et du départ du drain. Il devra intégrer un disconnecteur autorisant le départ de la surverse au maximum à 30 cm de profondeur. Cet ouvrage à construire par l'acquéreur dans sa propriété sera équipé d'une grille

de recouvrement autorisant le débordement sur le domaine public, ou dans la noue s'il en est réalisé une en limite aval de la parcelle.



Vue en coupe de la tranchée drainante



L'acquéreur d'un lot situé en contrebas par rapport à la voirie devra prendre toutes dispositions à l'intérieur de son lot pour que les eaux pluviales de ruissellement ne pénètrent pas dans sa construction (construire ses clôtures et le seuil des portails et portillons avec une légère surélévation).

Chaque acquéreur devra veiller à construire le seuil de son portail d'entrée 5cm au-dessus du niveau fini du trottoir.

L'implantation des dispositifs d'absorption à l'intérieur de chaque lot devra être étudiée de telle sorte que les eaux de ruissellement ne viennent pas inonder l'habitation et ne débordent pas sur les terrains riverains. Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (Code civil - art 640 et 641).

Un schéma de principe du système d'assainissement projeté ainsi qu'une note de calcul devra être jointe à la demande de permis de construire.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégées contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

Fossés et tranchées drainantes :

Il est interdit de remblayer ou obstruer les tranchées drainantes et fossés existants, à conserver ou créés par le lotisseur. Les propriétaires des lots attenants à ces ouvrages pourront y évacuer le **trop-plein** de leurs eaux pluviales de ruissellement.

Servitudes

Les masses n°4,5,6,12,13 et 18 supporteront des noues en servitude tels que figurés sur le plan des masses afin d'assurer la continuité des écoulements vers les dispositifs prévus dans les espaces communs du lotissement en cas d'événement supérieur au vingtennal. Les constructions avec fondations ne seront pas autorisées en surplomb de ces noues (une clôture légère sera autorisée).

Les aménagements qui seront réalisés dans la parcelle aux abords de ces noues ne devront en aucun cas réduire la section de la noue et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux. Le propriétaire de la parcelle dans laquelle est située la noue aura la charge de l'entretien de cette dernière. Si celle-ci manque d'entretien, l'Association Syndicale Libre ou la Commune pourra faire intervenir une entreprise à la charge du co-loti propriétaire du terrain sur lequel se trouve la noue.

4. Autres réseaux

« Application du règlement du PLU »

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

« Application du règlement du PLU »

Nota : Les cotes périmétriques et les surfaces ne seront définitives qu'après bornage des lots.

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

« Application du règlement du PLU »

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

« Application du règlement du PLU »

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

« Application du règlement du PLU »

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL

« Application du règlement du PLU »

ARTICLE 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

« Compléments au règlement du PLU »

Les côtes de plancher des maisons devront être cohérentes avec les niveaux finis des voiries limitrophes.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

« Compléments au règlement du PLU »

Clôtures :

Les acquéreurs de lots ont la possibilité de ne pas édifier de clôture. Dans l'hypothèse où ils souhaiteraient se clore :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront être mises en place en limite de propriété.

Considérant que les murs et murets constituent un barrage aux écoulements pluviaux, les clôtures constituées de haies avec ou sans grillages seront privilégiées.

D'un point de vue esthétique et écologique, il est recommandé d'utiliser des piquets en bois pour rigidifier les grillages des clôtures.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir de l'altimétrie de la voie, du trottoir ou de l'espace commun au droit du lot, ou à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives.

Clôtures en limite d'espaces publics et en limites séparatives
Les clôtures seront constituées

- **De haies composées d'essences locales**, doublées ou non d'un grillage.
La hauteur maximum du grillage autorisée est de 1.50m
Les haies auront une hauteur maximum égale à 2m.
Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement d'au moins 7 cm de hauteur (bordure, muret, ...).
- - **De murs bahut** d'une hauteur maximum égale à 1.50m. Lorsque la topographie le justifie, la construction d'un mur de soutènement d'une hauteur de 1 à 3 rangs de parpaings maximum est autorisée. Il pourra être surmonté d'un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,50m.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

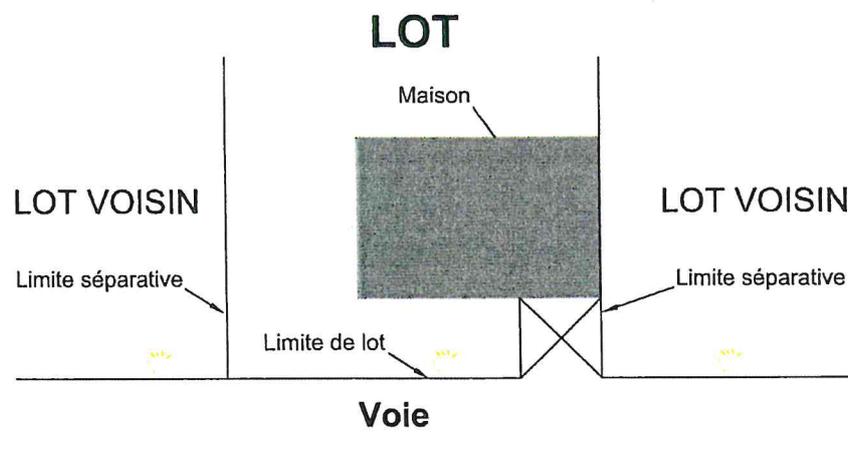
« Compléments au règlement du PLU »

Sur chaque lot, il est recommandé de réaliser par l'acquéreur une aire privative de stationnement de dimensions 5mX5m minimum. Cet espace est destiné à assurer le stationnement de deux véhicules visiteurs en plus du garage, selon les schémas de principe ci-joints. Son positionnement est libre sur la façade du lot dans la mesure où il n'est pas implanté au droit d'un espace vert ou d'un candélabre.

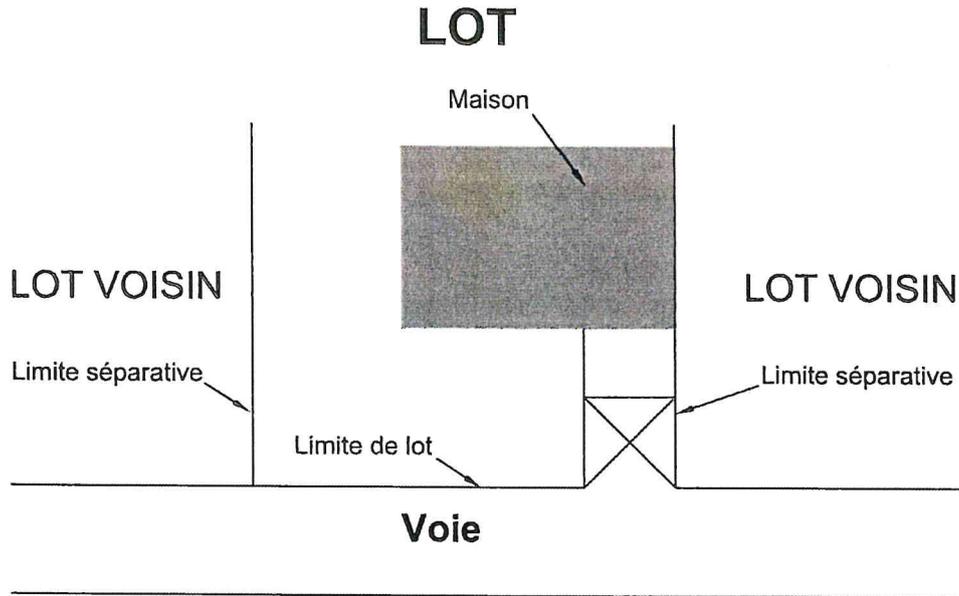
SCHEMA DE PRINCIPE DES EMPLACEMENTS de dimension 5X5 :

Ce principe sera adapté en fonction de chacun des projets, de la distance d'implantation par rapport à la Rue etc...)

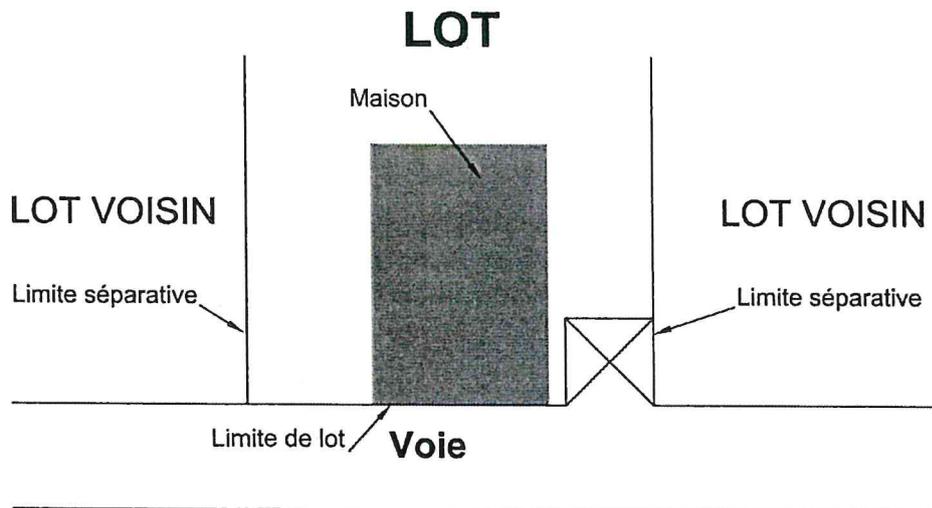
Solution maison accolée à l'espace de stationnement (côté rue) :



Solution maison non accolée à l'espace de stationnement (côté rue) :



Solution maison à l'alignement sur rue :



Les lots à destination d'habitat social ne sont pas concernés par cette disposition d'aire privative de stationnement.

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

« Compléments au règlement du PLU »

Les haies destinées à clore les terrains seront composées d'essences locales mélangées. Les plantations de haies de thuyas, laurier cerise et trônes sont interdites.

La haie champêtre constituée de plusieurs espèces indigènes (charme, aubépine,...) s'adapte mieux à l'environnement. Elle offre des variations saisonnières, résiste mieux aux maladies et abrite une faune variée. La présence de charmes et de hêtres forme un écran visuel

appréciable grâce à leurs feuillages marcescents (les feuilles mortes restent accrochées aux branches pendant l'hiver).

Mise en place de la haie-clôture mélangée : la majorité des arbres appartiennent à une espèce de base (charme, hêtre, noisetier, aubépine,...) à laquelle sont ajoutés des arbres d'espèces complémentaires (cornouiller sanguin, fusain, viorne obier,...). L'espèce de base forme la haie ; les espèces complémentaires constituent des bouquets.

Conformément aux orientations du PLU :

- les acquéreurs des lots situés dans les masses 10, 12 et 13 ont l'obligation de planter une haie en limite Nord de ces masses.
- les acquéreurs des lots situés dans les masses 2 et 3 ont l'obligation de planter une haie en limite Est de ces masses.

Disposition spécifique relative aux arbres et plantations :

Par dérogation à l'article 671 du code civil, les co-lotis acceptent, sans recours, la présence des arbres existants au jour de l'obtention de l'autorisation d'aménager, à moins de deux mètres de leur limite de propriété, ainsi que le surplomb de leur lot par les branches de ces arbres, qu'ils soient situés sur les espaces communs ou sur un lot voisin, sauf dangerosité avérée.

NOTA : A la première demande de la Commune, une bande de terrain d'une largeur pouvant aller jusqu'à 2m, détachée de la bande verte longeant la route du Grand Mazais, sera cédée à l'euro symbolique à la Commune. Dans l'hypothèse d'un projet d'élargissement de la route du Grand Mazais.

Documentation : Consulter le PLU de Grand Poitiers, Pièce 5.2 Orientation d'aménagement paysage et biodiversité.

Liste des espèces végétales locales issues du PLU de Grand Poitiers.

Les espèces retenues pour les plantations de haies, de bosquets, d'arbres, s'inspirent volontairement de la végétation existante et sont adaptées aux conditions édaphiques.

• Pour les arbres :

o Alisier torminal - Sorbus torminalis
o Amandier - Prunus dulcis
o Aulne
o Bouleau
o Cèdre de l'Atlas
o Cerisier - Ste Lucie
o Charme
o Châtaignier
o Chêne pubescent - Quercus pubescens
o Chêne pédonculé – Quercus pedunculata
o Chêne sessiles et yens
o Cognassier - Cydonia vulgaris
o Cormier - Sorbus domestica
o Erable champêtre - Acer campestre
o Erable de Montpellier – Acer monspessulanum

o Frêne commun - Fraxinus excelsior
o Fruitiers traditionnels en tige ou demitige
o Hêtre
o Merisier - Prunus avium
o Micocoulier
o Néflier - Mespilus germanica
o Noyer commun - Juglans regia
o Orme
o Pommier sauvage - Malus communis
o Poirier sauvage - Pyrus communis
o Pêcher de vigne - Prunus persica
o Prunus mahaleb
o Saule autochtone
o Tilleul - Tilia platyphyllos
o Tremble et autres peupliers

• Pour les petits arbres et les arbustes dans les haies:

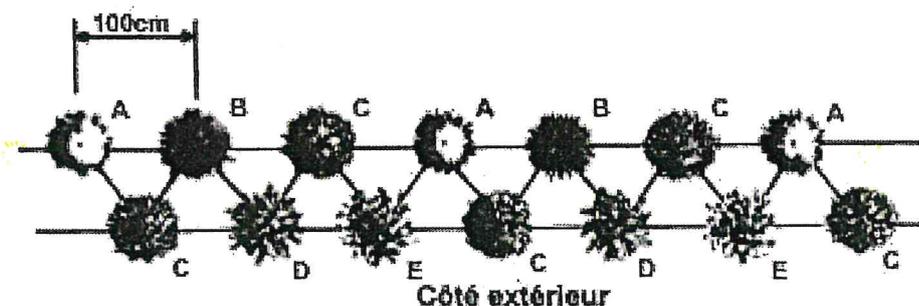
o Ajonc (croissance rapide -persistant)

- o Aubépine - *Crotoegus loevigota* (croissance moyenne - feuilles caduques)
- o Charme - *Carpinus betulus* (croissance moyenne - feuilles marcescentes)
- o Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea* (croissance moyenne - feuilles caduques, feuillage automnal intéressant)
- o Cornouiller mâle - *Cornus mas* (croissance moyenne - feuilles caduques)
- o Eglantier - *Rosa canina* (croissance rapide - feuilles caduques)
- o Genêts (croissance rapide - feuilles caduques)
- o Groseillier commun - *Ribes rubrum* (croissance moyenne - feuilles caduques)
- o Nerprun purgatif - *Rhamnus cathartica* (croissance moyenne - feuilles caduques)
- o Noisetier - *Corylus avellana* (croissance rapide - feuilles caduques)
- o Prunelier - *Prunus spinosa* (croissance moyenne - feuilles caduques)
- o Ronce (croissance rapide - feuilles caduques)
- o Saule (croissance rapide - feuilles caduques)
- o Sorbier des oiseleurs (croissance rapide - feuilles caduques)
- o Sureau - *Sambucus nigra* (croissance rapide - feuilles caduques)
- o Troène commun - *Ligustrum vulgare* (croissance rapide - feuilles semi-persistantes)
- o Viorne lantane - *Viburnum lanata* (croissance moyenne - feuilles semi-persistantes)
- o Viorne obier - *Viburnum opulus* (croissance moyenne - feuilles caduques)

• Pour les espèces lianescentes et couvre-sols.

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| o Anthrisme sauvage | o Caille-lait |
| o Brachypode des forêts | o Centaurée jacée |
| o Chèvrefeuille des bois | o Chiendent |
| o Coucou | o Colombar |
| o Digitale Pourpre | o Compagnon blanc |
| o Epilobe en épi | o Coronille variée |
| o Fétuque ovine | o Dactyle agglomérée |
| o Fraisier des bois | o Epervière piloselle |
| o Gouet | o Euphorbes |
| o Houblon (grimpante) | o Lotier corniculé |
| o Lamier blanc | o Luzerne |
| o Lierre (grimpante) | o Mauve sylvestre |
| o Vesce à bouquet | o Oseille |
| o Vigne blanche | o Pâturin des prés |
| o Violette et autre viola | o Plantain majeur |
| o Prairies et talus | o Trèfle |
| o Achillée millefeuille | o Verge d'or |

• Disposition de principe des arbustes pour une haie

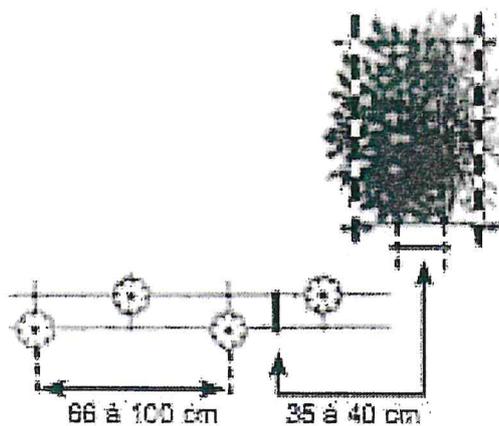


1/3 de végétaux persistants :
 A - B

2/3 de végétaux caducs :
 C - D - E

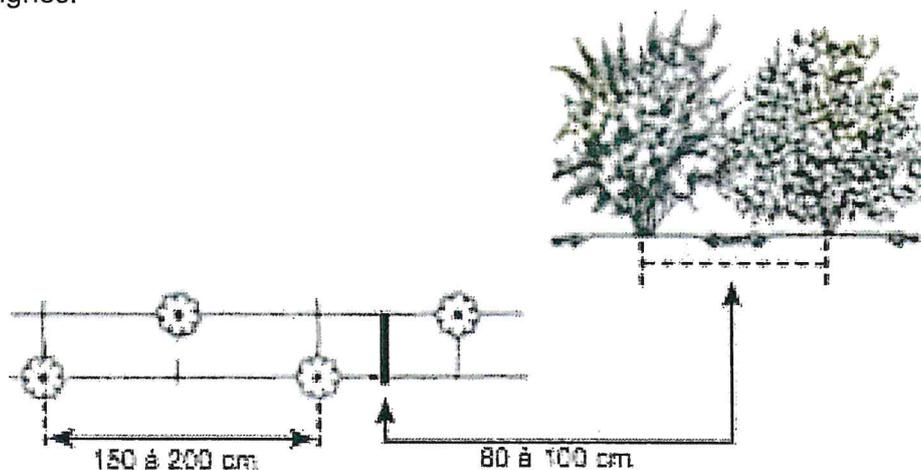
Haies taillées et petits brise-vent :

- planter sur une seule bande de paillage
- les deux lignes ne seront donc espacées que de 25 à 40 cm
- les espèces entremêleront rapidement leurs branches



Haies libres :

- pour les haies libres fleuries, il est souhaitable d'espacer davantage pour que chaque arbuste à fleurs puisse prendre sa place sans être gêné par ses voisins
- planter de préférence sur deux bandes de paillage avec 80 à 100 cm d'écart entre chacune des deux lignes.



ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le lotisseur fixe la Surface de Plancher applicable à chaque masse suivant le tableau de répartition ci-après :

SURFACE DE PLANCHER AFFECTEE A CHAQUE MASSE

Masse n°	Contenance en m ²	Nombre maximum de lots par masse	Surface de plancher maxi en m ²
1	1 711	3	450
2	1 441	2	375
3	4 334	6	1 105
4	2 059	7	675
5	2 075	6	630
6	3 413	6	885
7	2 389	5	640
8	487	1	120
9	1 890	3	515
10	1 553	2	445
11	1 028	4	345
12	647	1	180
13	1 721	5	525
14	4 181	9	1 080
15	1 130	2	320
16	1 157	2	340
17	3 115	7	830
18	1 629	3	440
TOTAL	35 960	74	9 900

RAPPEL DE L'ARTICLE L-442-10 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent lotissement est autorisé avec un plan de masses. Les modifications des limites entre masses devront faire l'objet d'un accord du concepteur du présent lotissement. En effet, celles-ci peuvent entraîner des problématiques techniques notamment liées aux écoulements d'eaux pluviales.

Concernant les modifications de limites entre lots à l'intérieur d'une même masse, aucune demande ou modification ne sera nécessaire dans la mesure où le nombre de lots par masse respecte le nombre autorisé.

Enfin, dans l'éventualité d'une modification de limite de masse avec les espaces communs, il est rappelé que la double majorité liée à l'article L442-10 du Code de l'Urbanisme est nécessaire une fois le premier lot vendu.

Par application de l'article L-442-10 du Code de l'Urbanisme et des textes qui l'ont modifié, 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 ladite superficie, le demandeur ou l'accepteur, le maire peut prononcer la modification de tout ou partie des documents et notamment du règlement de ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le lotissement.

Le découpage sera adapté à la demande.

RAPPEL DE L'ARTICLE L421-1 DU CODE DE L'URBANISME

Aucune construction, à quelque usage qu'elle soit, ne pourra être entreprise avant la délivrance du permis de construire, conformément à l'article L-421-1 du Code de l'Urbanisme.

Le lotisseur,

