

Département de la Vienne

# SAINT MARTIN LA PALLU (Vendeuvre du Poitou)

**Lotissement Le Bois**  
14 lots constructibles et  
Construction de 6 logements

Section C, parcelles n° 52p, 53p, 54p, 55, 56, 57p, 58 et 1141



**HABITAT DE LA VIENNE**

33 rue du Planty BP 27  
86160 BUXEROLLES  
Tél. : 05.49.45.66.75  
Fax. : 05.49.47.74.50

**PA**  
10

DESIGNATION DES PIECES

## REGLEMENT



Bureau d'Etudes V.R.D  
ZA l'anjouiniere-861370 Vivonne  
Tél. : 05.49.61.37.64  
blartigue-eris @orange.fr



9, rue Maryse Bastié  
86100 CHATELLERAULT  
cf.edifice@gmail.com  
tel - 05-79-79-60-42  
SARL au capital de 10 000 €  
RCS Poitiers 752 599 522

INDICES	DATES	OBSERVATIONS

N° DOSSIER : **04.06.17**  
Pièce dressée en : **JUIN 2020**

Les terrains sont situés en zone AU.  
Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme.

### **Article 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS**

- Toute utilisation du sol qui, de part leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Toute utilisation du sol qui, de par sa nature, son importance serait susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques).
- Les installations telles que véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits « caravanes », les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- Les installations et leurs équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et le caravaning.
- Les carrières.
- Les nouveaux bâtiments et exploitations agricoles.
- Les installations classées.

### **Article 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions, hormis celles visées à l'article 1, sont autorisées, soit dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit au fur à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus au règlement ou dans les orientations d'aménagement. Le pétitionnaire devra s'assurer que les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.

Les projets de construction situés en zone de retrait ou de gonflement des argiles devront faire l'objet au préalable d'une étude technique de faisabilité.

Le lot n°12 aura une zone de non constructibilité due au passage de la canalisation principale du réseau unitaire d'assainissement dans son fond.

La voie principale sera en double sens du lot n°1 au lot n°5. Elle sera en conformité de la voie desservant la citée des ERABLES. La voie intérieure sera en sens unique.

### **Article 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les lots auront leurs accès sur la voie nouvelle.

Certains lots possèdent des restrictions d'accès (voir plan de composition), accès imposés.

### **Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Branchements :**

Les constructions devront être raccordées en souterrain aux dispositifs de branchement mis en place par le lotisseur (regard pour comptage d'eau potable, coffret de branchement électrique, regard 30 x 30 pour réseau téléphonique, tabouret de branchement pour les eaux usées et tabouret de trop plein pour eaux pluviales rejet dans les noues).

#### **Assainissement (eaux usées et eaux pluviales) :**

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. Les eaux pluviales seront traitées sur chaque lot par un dispositif d'infiltration adapté, à la charge du propriétaire du lot, le tabouret EP servira pour le trop-plein et se rejettera dans les noues.

Les Eaux pluviales de la voirie seront traités par infiltration dans les noues et dans le bassin tampon avant rejet par débit de fuite dans le réseau existant.

Le raccordement sur le réseau eaux usées se fera conformément aux règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la nature des effluents rejetés dans le réseau collectif et leur éventuel pré-traitement.

#### **Défense Incendie :**

Un poteau d'incendie sera mis en place.

#### **NOTA :**

Les acquéreurs devront positionner leurs accès en fonction des emplacements existants des coffrets et regards de branchement. 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 travaux et des plans de récolements.

### **Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les surfaces des lots sont définies au plan de composition et ne sont que théoriques. Elles seront définitives après bornage.

Une étude de sol a été réalisée uniquement dans l'emprise de la voirie. Il est donc conseillé à chaque futur acquéreur de réaliser à sa charge une étude de sol afin de déterminer le type de fondation à adopter.

Un fossé périphérique sera réalisé en fond de parcelles des lots n°5 à 12 pour capter les eaux de ruissellements des terrains en amont.

## **Article 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour toutes les constructions, à l'exception des ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général, l'implantation peut se faire soit à l'alignement soit en retrait de 5.00 m minimum par rapport à l'alignement.

Pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent dans le cas d'opérations groupées ou de lotissement.

## **Article 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général.

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 d'un volume existant en rez-de-chaussée.

## **Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire, doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre 2 bâtiments soit au moins égale à 3,00m.
- Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## **Article 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 45% de la superficie du terrain.

## Article 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la rue et jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur du bâti sera limitée à 8.00 mètres à l'égout du toit sauf pour les constructions ou extensions d'équipements publics.

En cas de combles aménagés, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.

## Article 11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

- Le même langage architectural est exigé pour le corps principal et ses annexes.
- Les citernes de récupération d'eau devront être enterrées ou protégées par une haie paysagère non monospécifique.
- Les installations techniques quel que soit leur usage doivent être intégrées dans les volumes architecturaux ou dérobées à la vue.
- La construction d'équipements d'intérêt général est possible sans limitation de matériaux, sous réserve que la palette de tons choisis s'accorde avec l'environnement existant.

Façades :

- Au moment de la construction, les façades maçonnées doivent être enduites.
- Les façades Nord, qui sont exposés au froid et aux vents d'hiver comporteront le moins d'ouvertures possibles. Si la pente du toit est dissymétrique, il est recommandé que le plus long pan soit de ce côté, de façon à renvoyer les vents froids. Il est vivement recommandé d'observer les maisons anciennes voisines du terrain pour étudier la façon dont elle se sont protégées du climat. Les 'espaces tampons' ( qui ne demandent que peu de chaleur : garage, cellier, atelier, salle de bain , buanderie, WC) seront situés en priorité au Nord.

Couvertures :

- Pour les maison d'habitations, l'usage de tout matériau de couverture autre que l'ardoise et les tuiles en terre cuite de type plates, tiges de bottes ou romanes canal de couleur discrète est interdit. Cette règle ne s'applique pas aux toiture des petites extensions (types vérandas...), ni aux toitures des opérations de logement social qui peuvent être admises dans d'autres matériaux.
- La réfection ou la construction de toiture de hangars peut être réalisée en tuiles, en ardoise ou en tout matériau s'en rapprochant.

Clôtures:

- Les clôtures, hors murs maçonnés, seront acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives non monospécifiques.
- Une clôture grillagée doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées en fond de parcelle des lots 5 à 9 à la charge l'aménageur. L'entretien sera fait par les futurs propriétaires de ces lots.

## Article 12 - STATIONNEMENT

Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre le stationnement d'au moins 2 véhicules (minimum place de 5,00 x 5,00 m) par logement sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

Pour ceux qui possèdent un accès imposé, cette zone de stationnement privative se situera obligatoirement dans le prolongement dudit accès.

Pour ceux qui ne possèdent pas d'accès imposé, la zone de stationnement privative devra être réalisée sur la zone d'accès au lot et de préférence devant l'entrée principale des véhicules.

De plus, 5 places dont 1 place PMR supplémentaires seront prévus sur l'espace public.

## Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cas de nouvelle construction, 20 % minimum de la surface du terrain doivent être consacrés aux espaces verts accessibles aux usagers des bâtiments. Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être entretenus, notamment la bande de terrain située entre la construction et la limite séparatives voisine. Pour les constructions implantées en retrait par rapport à l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé), il est demandé l'aménagement d'un espace vert entre la construction et l'alignement.

- Des arbres seront plantés autour du bassin et à proximité des places de parkings.

Liste non exhaustive

**Arbres :**

*Frêne 10/12*

*Erable 10/12*

*Tilleul 12/14*

- Des massifs arbustes, plantes vivaces, plants couvre-sol et graminées seront plantés dans les noues

Liste non exhaustive

**Arbustes et couvres-sol :**

*CHOISYA ternata* « Aztec pearl » C2L 40/60,  
*CORNUS alba* « sibirica » RN 40/60  
*CORNUS stolonifera* « flaviramea » RN 40 /60  
*CORNUS stolonifera* « kelsey » C2L 40/60  
*CORNUS sanguinea* « winterfire » RN 40/60  
*EUONYMUS europaeus* RN 40/60  
*EUONYMUS fortunei* « coloratus » C2L 40/60  
*LIGUSTRUM ovalifolium* C2L 40/60  
*OSMANTHUS heterophyllus* C2L 40/60  
*PHILLYREA angustifolia* C2L 40/60  
*PEROVSKIA atriplicifolia* C2L 40/60  
*ROSMARINUS officinalis* C2L 40/60  
*SALIX purpurea* « nana » RN 40/60  
*VIBURNUM opulus* « compactum » RN 40/60

**Plantes vivaces en godet :**

*ARTEMISIA canescens*, *BERGENIA cordifolia*, *EUPHORBIA characias*, *EUPHORBIA x martini*, *EUPHORBIA polychroma*, *GAURA lindheimeri*, *LAVANDULA stoeckas*, *LIATRIS spicata* « floristan weiss », *SEDUM acre* « Aureum », *SEDUM album*, *THYMUS praecox* « albus », *THYMUS serpyllum*, *VERBENA bonariensis*

**Graminées en godet :**

*CAREX buchananii*, *MOLINIA caerulea*, *PENNISETUM alopecuroïdes* « caudatum », *PENNISETUM orientale*, *PANICUM virgatum*

- Une Haie doublé d'une clôture sera plantée au sud est en fond de parcelles des lots 5 à 9 par l'aménageur. L'entretien sera à la charge des acquéreurs de ces lots.

Liste non exhaustive

**Haies d'essences variées :**

*VIORNE* (*viburnum opulus*)  
*TROËNE* (*ligustrum vulgare*)  
*AMELANCHIER LAMARCHII*  
*LILAS*  
*CORNOUILLER* (*cornus mas*, *cornus sanguinea*)  
*SERINGAT*  
*CORYLUS AVELLANA*  
*CARPINUS BÉTULUS*  
*CHARME*

**Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Voir tableau des surfaces de plancher joint.

## **Le Lotisseur**