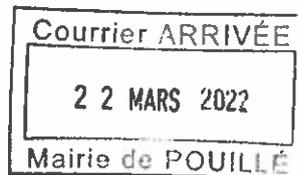


Département de la Vienne

# POUILLE



## Lotissement « Les Vignes 2 »

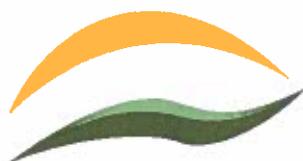
29 lots constructibles

**Pièce modificative du 1<sup>er</sup> mai 2021 du  
Permis d'Aménager N° PA 086 198 12 C0001-M05**

Grand Poitiers Communauté urbaine  
DUHPU - Droit de l'urbanisme

1 MARS 2022

Section B n° 15,16,17,18,19,20,21,517,535,551,581 et 583



Poitou terrains

**SCI LES VIGNES II**  
BP 90041  
86170 NEUVILLE DE POITOU  
Tél : 05.49.00.06.00

**PA  
10**

DESIGNATION DES PIECES

## REGLEMENT

DATES

OBSERVATIONS

11.01.2022

Modifications du nombre de lot et des articles 11 /13/ 16  
du règlement

08.02.2018

Modifications du nombre de lot, du type de candélabre et  
de l'aire de présentation des ordures ménagères

Plan dressé : **SEPTEMBRE 2020**

N° DOSSIER :  
**01.02.011**

Le projet se situe en zone NAA, zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future à vocation principale d'habitation.

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

Le présent lotissement est destiné à la construction de maison d'habitation mono familiale.

Toutefois, l'exercice des professions libérales ou l'utilisation à usage de bureau est autorisé, sous réserve que les places de stationnement nécessaires soient prévues sur les parcelles privatives, et sous réserve que les activités soumises à déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées respectent les dispositions de cette réglementation.

La réunion de 2 lots contigus est autorisée pour la construction d'une seule maison d'habitation.

Une seule maison d'habitation et ses annexes est autorisée par lots.

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

Toutes les occupations du sol non autorisées à l'article 1.

#### **Article 3 - ACCES -**

Tous les lots auront leurs accès sur les nouvelles voies à créer.

La plupart des accès sont imposés (voir plan de composition)

#### **Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (Voir article 4 du règlement de la zone)**

##### Eaux usées :

Le raccordement du réseau créé dans l'emprise de la voie nouvelle s'effectuera sur le réseau existant.

Un tabouret de branchement sera mis en place au droit de chaque parcelle par le lotisseur.

##### Eaux Potable :

Le raccordement du réseau créé dans l'emprise de la voie nouvelle s'effectuera sur le réseau existant.

La défense incendie sera assurée selon les normes en vigueur.

##### Eaux pluviales :

Les eaux de pluies des constructions et leurs abords seront infiltrées sur chaque parcelle privative par système de puits d'infiltration ou de tranchées drainantes. Ces travaux seront réalisés par et à la charge de chaque acquéreur. Un tabouret de branchement sera mis en place au droit de chaque parcelle par le lotisseur pour le raccordement uniquement du trop plein des dispositifs mis en place par l'acquéreur.

Le système d'infiltration des eaux pluviales sera obligatoirement représenté sur le plan masse du permis de construire et le dimensionnement des dispositifs devra être précisé par chaque pétitionnaire.

NOTA : La mise en place d'une cuve de récupération des eaux de pluies est possible. Elle ne peut cependant être le seul moyen de gestion des eaux pluviales privatives. Son implantation se fera obligatoirement en amont du système d'infiltration et de stockage.

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

**NOTA :**

- 1- 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 travaux et des plans de récolement.
- 2- 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, et tabouret de branchement pour les eaux usées).
- 3- Le constructeur (architecte, maître d'œuvre, société de construction) devra au moment de l'établissement de son projet de construction, s'assurer que la maison est " gravitairement " raccordable au branchement EU mis en place. Il devra s'assurer également de l'adaptation du sol fini du pavillon par rapport au terrain naturel existant.

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

La surface exacte de chaque parcelle ne sera définitive qu'après bornage des lots par le Géomètre Expert du lotissement.

Une étude de sol sera réalisée uniquement dans l'emprise des voiries. Il est donc conseillé à chaque futur acquéreur de réaliser à leur charge une étude de sol afin de déterminer le type de fondation à adopter.

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

Les constructions seront implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie
- soit avec un retrait minimum de 5.00 m par rapport à la limite avec le domaine public

L'acquéreur respectera les zones non constructibles définies au plan de composition.  
(lot n°1 et 2 , n°24 et n°25)

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m).

Toutefois, la construction est autorisée en limite séparative sous réserve que le côté situé en limite séparative n'excède pas quatre mètres cinquante (4,50 m) de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon de trois mètres cinquante (3,50 m) dans les autres cas.

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

Les constructions situées sur un terrain d'une même propriété et non destiné à la division, 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 comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche et le plus bas d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouvertures.
- Les baies, éclairant les pièces principales, 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.
- Sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, la moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement normal. En outre, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

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

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

#### **Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS -**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de trente mètres maximum dans le sens de la plus grande pente. La cote de hauteur applicable à chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

La hauteur des constructions ne pourra en aucun cas dépasser six mètres (6,00 m) à l'égout du toit, sous réserve de l'article 7 alinéa 2.

Le sol fini du rez-de-chaussée de la construction devra être au maximum à 0,15 m au dessus du point le plus haut du terrain naturel avant travaux.

Les sous sol ne sont pas autorisés.

## Article 11 - ASPECT EXTERIEUR -

### Aspect et volumétrie générale :

Le lotissement étant situé dans le périmètre de protection d'un Monument Historique, l'Architecte des Bâtiments de France émettra un avis et/ou des recommandations lors de l'instruction des demandes d'urbanisme.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement et respecter les couleurs, toitures et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

### Constructions d'architectures traditionnelles

#### Volume général

- On privilégiera les volumes traditionnels simples, avec une toiture à deux pentes égales et symétriques par rapport au faîtage, sans multiplication de noues et arêtiers.
- Le faîtage sera parallèle au grand côté de la construction
- Si la construction proposée comprend des ailes, celles-ci devront être d'inégales longueurs de manière à définir un volume dominant.
- L'aile en retour aura une toiture de même pente que celle du bâtiment principal.
- Les différents corps de bâtiment devront être disposés selon des directions orthogonales (90°).

#### Implantation

- 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.

#### Façades – Ravalement

- Par sa couleur et sa valeur, l'enduit employé devra se rapprocher de la coloration des maçonneries en pierres ou des enduits des immeubles anciens du bourg.
- Pour toutes les constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

#### Couvertures

- La couverture devra être exécutée en tuiles terre cuite de tons mêlés ou nuancés. Les mélanges trop clairs sont à éviter. Des couvertures traditionnelles de type en ardoise naturelle, ou en tuiles à emboîtement terre-cuite rouge-nuancé à cotes ou losangées,

ainsi que la tuile creuse du pays (type tige de botte) peuvent être également acceptées.

- Les rives seront traitées de manière traditionnelle – en évitant les caissons lambrissés horizontaux.
- Les ouvrages d'évacuation des eaux seront réalisés en zinc (descentes des eaux pluviales – gouttières)
- Les projets proposant des éléments en toitures plates seront étudiés au cas par cas.

#### Menuiseries – Ferronneries

- L'emploi de volets roulants est possible sous réserve qu'un bandeau en enduit lissé soit réalisé autour des ouvertures. Le coffre de volet roulant sera dissimulé en intérieur. Sa face inférieure régnera avec la face inférieure du linteau.
- D'une manière générale, le blanc pur est interdit ainsi que les couleurs trop vives ou trop criardes.

#### Constructions d'architecture contemporaine

Elles devront présenter des colorations et volumétries en harmonie avec l'architecture traditionnelle et pourront sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France déroger aux règles précédentes.

Les constructions à ossature et vêtue bois sont considérées comme étant d'architecture contemporaine et sont autorisées.

#### Annexes

Les abris de jardin sont autorisés. Leur volume doit être simple.

Ils sont réalisés soit :

- En maçonnerie. Les briques ou parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera la même que celle de la maison d'habitation.
- En bois. Il sera laissé naturel ou peint. La teinte de la peinture choisie en référence aux couleurs utilisées pour la maison d'habitation.
- La couverture de l'abri de jardin est réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation. D'autres matériaux sont admis : bardage bois, shingle ou tôle teintée mate.
- Une toiture plate, toiture zinc, tôle teintée mate ou bacacier (joint de bout imitation zinc prépatiné) est possible.

### **Article 12 - STATIONNEMENT -**

Les normes à respecter en matière de stationnement des véhicules motorisés et des bicyclettes sont précisées par l'annexe du PLU.

**Il est vivement préconisé à chaque acquéreur de réaliser un espace de stationnement non clos de 5m x 5m sur sa parcelle afin de répondre aux besoins de stationnement temporaires et des visiteurs.**

### **Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -**

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantés d'essences variées.

Toutes les plantations (haie champêtre) réalisées par l'aménageur devront être conservées et entretenues, notamment les haies en fond des lots n° 1, 27, 5, 30, 8, 9, 10, 22 et 23.

**Les acquéreurs de ces lots devront soigneusement entretenir la haie champêtre plantée par l'aménageur.**

En limite Est, le long du chemin rural ou de la voie d'accès au lotissement, il est imposé aux acquéreurs des lots n° 10, 29, 12, 13, 14 et 16 de planter une haie champêtre le long de leur limite parcellaire.

Les plantations de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme sont interdites.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées.

Au moins 25 % des espaces libres de constructions doivent être des espaces plantés ou engazonnés accessibles aux usagers des bâtiments.

Il est rappelé que le dossier de permis de construire doit comprendre le plan d'aménagement des espaces plantés.

#### **Article 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL -**

Voir tableau joint.

#### **Article 15 - DEPASSEMENT DE LA POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL -**

Sans objet.

#### **Article 16 - CLOTURES –**

Conformément à l'article 647 du Code Civil, chacun des colotis pourra se clore.

- **En bordure des voies** : Les clôtures ne sont pas obligatoires

Les clôtures pourront être réalisées :

- soit sous forme d'un mur plein d'une hauteur de 1.20m maximum enduit dans les mêmes tons que la façade de la construction.
- soit sous forme d'une haie vive composée de végétaux d'essences locales doublée ou non d'une clôture grillagée plastifiée de couleur verte ou gris foncé d'une hauteur maximum de 1.20m.

*Les clôtures de haies vives seront constituées d'essences locales, minimum trois essences dont une persistante (troène, charmille, noisetier, chalef, fusain d'europe, hortensia, viorne, cornouiller, lilas, laurier tin, ...); Les plantations de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme sont interdites.*

- **En limite séparative, fond de parcelle et limite Est de l'opération ( le long du chemin rural) :**

- Les clôtures seront réalisées sous forme d'une haie vive composée de végétaux d'essences locales doublée ou non d'une clôture grillagée plastifiée non rigide de couleur verte d'une hauteur maximum de 1.50m.

*Les clôtures de haies vives seront constituées d'essences locales, minimum trois essences dont une persistante (troène, charmillle, noisetier, chalef, fusain d'europe, hortensia, viorne, cornouiller, lilas, laurier tin, ...); Les plantations de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme sont interdites.*

**NOTA** : La plantation des fonds de parcelle des lots n° 1, 27, 5, 30, 8, 9 et 10 seront déjà réalisées par l'aménageur afin de traiter la limite Nord de l'opération, limite avec les parcelles B22, B23, B24 et B25.

La plantation d'une haie au niveau des lots n° 22 et 23 sera réalisée également par l'aménageur afin de traiter la limite avec les parcelles B 773, B 774 et B534.

## Article 17 - MODIFICATION -

Conformément au Code de l'Urbanisme :

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. »

**Le Lotisseur**

**SARL LES VIGNES II**  
RP 90041 - 86170 NEUVILLE DE POITOU  
Tél. : 05.49.000.600 - Fax : 05.49.000.599  
RCS Poitiers 752 156 232  
125 130 32 Rue des Charbonniers «Masseuil» 86190 QUINCAV