

SCP GUICHARD - de GROMARD  
Géomètres-Experts - Bureau d'études  
POITIERS ☎. 05.49.61.17.37

Réf. 18.03.32B

**BIARD « Rue des Bournalières »  
Lotissement « Les Bournalières »  
35 lots + 2 Ilots**

## REGLEMENT

### A - OBJET - CHAMP D'APPLICATION

#### 1. Objet du règlement :

Le présent règlement fixe les règles applicables et servitudes d'intérêt général en matière d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur aura pris connaissance de la note de présentation, du règlement, et du programme des travaux.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents.

#### 2. Champ d'application territorial :

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé :

**LOTISSEMENT « Les Bournalières 4 »**

Le lotissement est situé sur la commune de BIARD qui est pourvue d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 28 juin 2013 et dont la dernière mise à jour a été arrêtée le 22 janvier 2014.

Le terrain est situé en zone AUm1 n°6 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Les dispositions du règlement de la zone AUm1, ainsi que celles du présent règlement s'appliqueront à cette opération.



**VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
À MON ARRÊTÉ  
EN DATE DU**

**19 SEP. 2022**

**B - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

**1. Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés**

Le lotissement est destiné à la réalisation d'habitations individuelles monofamiliales et aux activités compatibles avec l'habitat (activités non polluantes et non bruyantes, activités tertiaires, libérales, bureaux, ...) et comporte 35 lots et 2 ilots.

Chaque lot est destiné à la construction de maisons individuelles monofamiliales (1 seul logement par lot). Le lot 32 pourra recevoir 2 logements ou être divisé en 2 lots libres de constructeurs.

L'ilot A est destiné à la réalisation d'un maximum de 9 logements à vocation sociale, ou de 6 lots libres de constructeurs.

L'ilot B est destiné à la réalisation d'un maximum de 5 logements à vocation sociale ou non, ou de 3 lots libres de constructeurs ou de 5 lots libres de constructeurs.

Trois types de constructions pourront être édifiés sur les lots :

- les bâtiments principaux,
- les annexes indépendantes des bâtiments principaux, (garage, piscine, ...)
- les abris de jardin.

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

Sont interdits : les constructions, installations ou activités, qui par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect, sont incompatibles avec la santé, la salubrité publique, la commodité du voisinage ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation (véhicules désaffectés, roulottes, caravanes, dépôts de matériaux, etc. ...).

**3. Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

Les dépôts de combustibles nécessaires à l'alimentation des logements, à condition qu'ils soient stockés dans des citernes ou bouteilles non visibles à partir des voies ou espaces libres du lotissement sont autorisés sous réserve qu'ils respectent strictement la réglementation en vigueur.

**C : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

**1. Accès et voirie**

Les accès aux lots se feront obligatoirement à partir des voies créées.

Les dispositions du Plan de Composition, notamment en matière d'accès véhicules obligatoire au lot, devront être respectées.

Par ailleurs, chaque lot devra disposer d'un emplacement privatif non clos sur rue de 5.00m de profondeur par 6.00m de largeur minimum, conformément aux dispositions du Plan de Composition (sauf pour le lot 24 qui dispose d'un accès de 5.00m). Cette disposition ne s'applique pas pour les îlots A et B : l'implantation de stationnements pourra être adaptée aux projets architecturaux ou subdivisions en répondant aux objectifs fixés par le Plan Local d'Urbanisme.

## **2. Réseaux divers**

### **a) Eau potable :**

- Chaque construction devra être alimentée à partir du regard d'accès posé en attente par le lotisseur sur chacun des lots.
- La fourniture et la pose du compteur seront à la charge de l'acquéreur.

### **b) Basse tension :**

- Chaque construction devra être alimentée, en souterrain, à partir du coffret électrique mis en place par le lotisseur, sur chacun des lots.

### **c) Téléphone :**

- Chaque construction devra être alimentée, en souterrain, à partir du regard d'accès mis en place par le lotisseur, sur chacun des lots.

### **d) Assainissement « Eaux Usées » :**

- L'ensemble des eaux usées (eaux vannes et ménagères) devra être évacué vers le regard individuel construit par le lotisseur en limite des lots. Le rejet de ces eaux au terrain naturel, est formellement interdit.
- Toute installation d'évacuation au réseau d'eaux usées devra obligatoirement être réalisée en gravitaire. Si, pour des raisons exceptionnelles, l'acquéreur installe un système de relèvement, toutes les sujétions relatives au fonctionnement et à l'entretien de ce relèvement sont de sa seule responsabilité ainsi que les dégâts qui pourraient être occasionnés par un fonctionnement défectueux ou par une mise en charge du collecteur principal des eaux usées.
- L'attention de chaque acquéreur est attirée sur la détermination du niveau de plancher bas du rez-de-chaussée de construction, dont l'altitude devra impérativement tenir compte de l'obligation de raccordement au regard individuel.

## e) Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales des constructions devront être dirigées vers le regard individuel mis en place par le lotisseur en limite des lots.
- Toute installation d'évacuation au réseau d'eaux pluviales devra obligatoirement être réalisée en gravitaire.
- Par ailleurs, et afin de limiter la consommation d'eau potable, les acquéreurs des lots et leur constructeur sont invités à mettre en place des stockages étanches pour l'arrosage des jardins, le remplissage des chasses d'eau des WC, etc... Si ces cuves de stockage sont mises en place à l'extérieur de la construction, elles devront être discrètes, adaptées visuellement à l'architecture de la construction, et si possible non visibles des voies ou des espaces communs de l'opération.

## 3. Surface et forme des terrains

- a) Les contenances exprimées au plan de composition sont approximatives et sont susceptibles de modifications lors de l'exécution des travaux de bornage des lots;
- b) Les changements de contenances en résultant ne seront, en aucun cas, considérés comme des modifications.
- c) La réunion de plusieurs parcelles contiguës est autorisée.
- d) La subdivision des lots est subordonnée à la délivrance d'un arrêté modificatif, sauf pour :
  - 1) l'ilot A qui pourra soit être subdivisé en un maximum de 6 lots ou après obtention d'un Permis de construire valant division en un maximum de 9 logements.
  - 2) l'ilot B qui pourra soit être subdivisé en un maximum de 5 lots ou après obtention d'un Permis de construire valant division en un maximum de 5 logements.

## 4. Implantation des constructions

### a) Implantation par rapport aux voies :

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

Pour les opérations groupées, la création de terrasses extérieures en rez-de-chaussée ou en rez-de-jardin doit s'accompagner d'un dispositif occultant en limite de propriété, depuis le bâtiment jusqu'au niveau du point de la terrasse le plus éloigné du bâtiment.

La position des coffrets électriques, branchements particuliers en eau potable, téléphone, assainissement EU et EP, est donnée à titre indicatif.

**Avant le dépôt du Permis de Construire sur le lot, le propriétaire et son constructeur devront assurer un récolement préalable du positionnement (X-Y-Z) de ces branchements, coffrets, afin d'adapter leur projet, si besoin. De même, la position des accès véhicules prévue au plan de composition devra être respectée.**

## **b) Implantation par rapport aux limites séparatives :**

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

Pour les opérations groupées, la création de terrasses extérieures en rez-de-chaussée ou en rez-de-jardin doit s'accompagner d'un dispositif occultant en limite de propriété, depuis le bâtiment jusqu'au niveau du point de la terrasse le plus éloigné du bâtiment.

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.

## **c) Implantation des abris de jardin :**

Les abris de jardins pourront être implantés sur les lots, à l'exception de clapiers et poulaillers, chenils et autre type d'abri de cette nature.

- Leur emprise au sol ne devra pas excéder 12m<sup>2</sup>
- Les abris de jardin pourront être réalisés dans des matériaux identiques à la construction principale.
- Ils pourront être en bois. Les abris de jardin métalliques sont interdits.

## **5. Emprise au sol**

Sans objet.

## **6. Hauteur maximale**

### **Hauteurs maximales :**

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants. Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faitages des constructions voisines, et de leur volumétrie.

## **7. Aspect extérieur**

Pour assurer une insertion harmonieuse dans l'environnement, les constructions devront présenter une unité d'aspect, par la simplicité de leurs formes, la qualité des matériaux et le choix des couleurs extérieures. Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, et toute imitation de matériaux (fausses briques, faux bois, ...).

Les annexes et abris de jardin devront être construits avec des matériaux et coloris identiques aux constructions principales ou éventuellement en bois. Sont interdites, les plaques de béton moulé, parpaings apparents et tôles.

Les façades seront traitées simplement et leur couleur sera celle de la teinte dominante des constructions existantes sur la commune. Les menuiseries en bois devront être peintes ; toutefois, les

## ***PA10***

Lasures de couleurs autres que teinte bois sont admises. Toutes les parties visibles des maçonneries extérieures seront traitées de la même façon, et avec le même soin. Les matériaux tels que briques creuses, agglomérés de ciment, etc.. ne pourront rester sans parement.

Les finitions fantaisies sont interdites, les imitations de matériaux (faux pans de bois, faux marbres, fausses pierres génoises) également.

Les pans de murs, poteaux, etc.. isolés seront traités de la même façon que le reste de la construction.

### **a) Clôture des lots :**

La clôture des lots n'est pas obligatoire. Si elle apparaît nécessaire, elle sera réalisée comme suit :

#### En façade des lots : Deux possibilités

1) Grillage soudé, à maille rectangulaire et poteau métallique (Type Pantanet de chez Bekaert ou équivalent), d'une hauteur maximale de 1.50m.

- Ce grillage sera doublé d'une haie végétale composée d'essences locales variées noyant le grillage (Charmes, Noisetiers, Troènes, Fusains, Buis, Lauriers, Lilas, etc...). La proportion d'espèces persistantes est limitée à 60%.  
Les haies mono spécifiques type Thuyas, Lauriers, etc.. sont interdites.
- 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 7cm de hauteur (Bordure, muret, etc...).
- L'usage de bâche opaque, cannis, claustra, en clôture est interdit.

2) Mur plein d'une hauteur maximale de 1.50m par rapport au niveau fini de la voie, en parpaing enduits sur ses deux faces, dans un ton soutenu, se rapprochant de la valeur globale des murs en pierres existants à proximité. L'enduit du mur en parpaing devra obligatoirement être réalisé dans un délai maximum de 6 mois, suivant la construction de mur de clôture.

#### En limite séparative et en fond de parcelle :

- Grillage soudé, à maille rectangulaire et poteau métallique (Type Pantanet de chez Bekaert ou équivalent), d'une hauteur maximale de 1.50m.
- Ce grillage sera doublé d'une haie végétale composée d'essences locales variées noyant le grillage (Charmes, Noisetiers, Troènes, Fusains, Buis, Lauriers, Lilas, etc...). La proportion d'espèces persistantes est limitée à 60%.  
Des arbres de hautes tiges pourront également être intégrés dans la haie. Les haies mono spécifiques type Thuyas, Lauriers, etc.. sont interdites.
- Les murs et murets de clôture sont interdits.
- L'usage de bâche opaque, cannis, claustra, en clôture est interdit.

Dans le cas où le pignon de la construction est implanté en limite séparative, la construction en continuité d'un mur plein de 2.00m de haut sur 5.00m de long, sera autorisée, en partie arrière de la construction.

### Autorisation de clôture :

- La réalisation de clôture est soumise à autorisation préalable.

### **b) Portails et portillons :**

D'une hauteur maximale de 1m50, ils seront constitués de lisses en bois, aluminium ou PVC, à lames verticales ou horizontales, jointives ou non avec dessus horizontaux.

### **c) Insertion des coffrets de comptage, boîtes à lettres :**

Les boîtes de branchement aux réseaux électriques, les boîtes à lettres et les numéros de voirie seront obligatoirement intégrées dans un muret technique, d'une hauteur maximale de 1m.50 avec un enduit ton pierre, placés en limite de propriété et à l'alignement de la voie. Ce muret technique dont la longueur n'excédera pas 1m50 ne pourra, en aucun cas, être modifié ou surélevé.

### **d) Antennes télévision et paraboles :**

Les antennes de télévision seront en priorité à installer dans les combles ; quant aux paraboles, elles devront être installées dans un endroit discret et intégrées à l'architecture si possible.

Elles seront soumises à autorisation pour les paraboles de plus de 1m.00 de diamètre.

## **8. Aire de stationnement**

### **a) Stationnement privatif :**

Pour les logements individuels, chaque lot devra comporter deux places de stationnement sur le lot.

Ces stationnements privatifs (5m.00 x 6m.00 de large) non clos et ouverts sur la voie publique devront être réalisés sur chacun des lots, (voir schéma en annexe), à charge de l'acquéreur du lot. Pour les ilots A et B, le nombre et l'implantation des stationnements pourra être adaptée aux typologies, projets architecturaux ou subdivisions dans le respect du Plan Local d'Urbanisme.

Chaque lot à usage professionnel ou commercial devra assurer le stationnement nécessaire à son activité sur sa propre parcelle. Le nombre de places à réaliser est défini suivant l'activité, au Plan Local d'Urbanisme.

**b) Stationnement des visiteurs :**

19 places de stationnement pour visiteurs seront aménagées, conformément aux dispositions du Plan de Composition.

**9. Espaces verts - Plantations**

Les espaces plantés et végétalisés, espaces verts, jardins cultivés doivent représenter au moins 30% de la surface de chaque lot.

Dans chaque parcelle, les espaces libres de toute construction doivent être plantés au minimum, à raison d'un arbre à haute tige par lot (chêne, frêne, érable, châtaignier, tilleul, etc...).

Ces plantations doivent être réalisées au plus tard à la saison propice qui suit la fin des travaux de construction.

Les arbres existants sur les parcelles privatives devront si possible être préservés, protégés et maintenus.

**D - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

La superficie de plancher maximale autorisée par lot sera de 200m<sup>2</sup> pour les lots 1 à 31 et 33 à 35, 250m<sup>2</sup> pour le lot 32, 1200m<sup>2</sup> pour l'ilot A et 800m<sup>2</sup> pour l'ilot B (voir tableau de répartition en annexe).

**E - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Propriété des équipements communs**

La propriété des équipements communs du lotissement sera transmise à la Commune de Biard et à Grand Poitiers suivant les modalités de la Convention de rétrocession à mettre en place entre les parties.



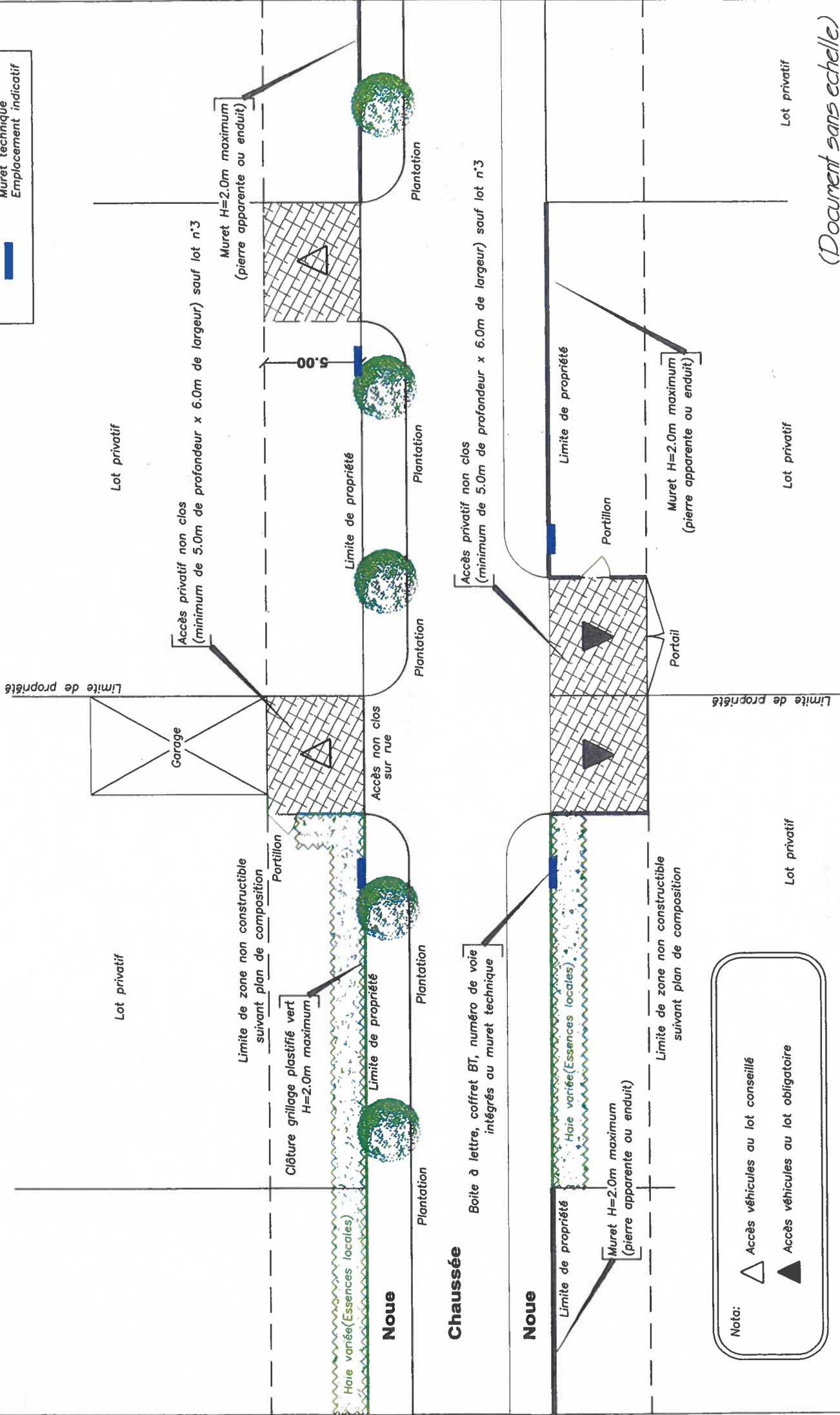
**COMMUNE DE BIARD**

**LOTISSEMENT « LES BOURNALIERES 4»**



**REPARTITION SURFACE DE PLANCHER PRIVATIVE**

<b>N° de lots</b>	<b>Surface de plancher maximum autorisée</b>
1	200 m <sup>2</sup>
2	200 m <sup>2</sup>
3	200 m <sup>2</sup>
4	200 m <sup>2</sup>
5	200 m <sup>2</sup>
6	200 m <sup>2</sup>
7	200 m <sup>2</sup>
8	200 m <sup>2</sup>
9	200 m <sup>2</sup>
10	200 m <sup>2</sup>
11	200 m <sup>2</sup>
12	200 m <sup>2</sup>
13	200 m <sup>2</sup>
14	200 m <sup>2</sup>
15	200 m <sup>2</sup>
16	200 m <sup>2</sup>
17	200 m <sup>2</sup>
18	200 m <sup>2</sup>
19	200 m <sup>2</sup>
20	200 m <sup>2</sup>
21	200 m <sup>2</sup>
22	200 m <sup>2</sup>
23	200 m <sup>2</sup>
24	200 m <sup>2</sup>
25	200 m <sup>2</sup>
26	200 m <sup>2</sup>
27	200 m <sup>2</sup>
28	200 m <sup>2</sup>
29	200 m <sup>2</sup>
30	200 m <sup>2</sup>
31	200 m <sup>2</sup>
32	250 m <sup>2</sup>
33	200 m <sup>2</sup>
34	200 m <sup>2</sup>
35	200 m <sup>2</sup>
Ilot A	1 200 m <sup>2</sup>
Ilot B	800 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>9050 m<sup>2</sup></b>

# Schéma de principe implantation des clôtures et accès non clos



**Nota:**

-  Accès véhicules au lot conseillé
-  Accès véhicules au lot obligatoire

(Document sans échelle)