



PA 10 – REGLEMENT

Réalisation d'un lotissement « Les Chardonnerets »
Commune de NEUVILLE-DE-POITOU (86170)

Date : 7 Avril 2019

16010



PLAN URBA SERVICES – MAITRISE D'ŒUVRE VRD
4, RUE DU PRE MEDARD – 86280 SAINT BENOIT
TELEPHONE : 05 49 51 56 12 – Courriel : plan.urbaservices@clamo.fr

**DEPARTEMENT DE LA VIENNE
COMMUNE DE NEUVILLE-DE-POITOU
Parcelles sections BN, BP et ZX
LOTISSEMENT « LES CHARDONNERETS »**

PA 10 – REGLEMENT

**SARL Le Petit Yversais
4, rue du Pré Médard
86280 SAINT BENOIT
Tel : 05 49 18 61 13**



PA 10 – REGLEMENT

Réalisation d'un lotissement « Les Chardonnerets »
Commune de NEUVILLE-DE-POITOU (86170)

Date : 7 Avril 2019

16010

ARTICLE 1 - REGLEMENT REFERENCE DE LA REGLEMENTATION -

Les terrains sont situés en zone naturelle non équipée, destinée à l'urbanisation future à vocation principale d'habitation (Zone NAA).

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES ET INTERDITS -

Autorisés :

Une habitation mono-familiale par lot et ses annexes, les constructions destinées aux professions libérales sont autorisées.

La réunification de plusieurs lots est autorisée.

Le lot 1 est destiné à la réalisation d'un habitat groupé (10 maisons maximum). Ce lot pourra faire l'objet d'une division pour la vente à la parcelle des lots.

Interdits :

Toutes occupations qui ne sont pas autorisées (voir POS)

ARTICLE 3 - ACCES -

Le lotissement sera réalisé en 4 tranches.

Tous les lots auront accès sur les voies nouvelles à créer. Les accès aux lots sont imposés et localisés sur le plan de composition (PA4).

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX –

1 – L'assainissement

Le raccordement 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.

2 - L'eau potable

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

3 - La gestion des eaux pluviales

Les eaux de pluie des constructions et de leurs abords seront gérées sur chaque parcelle privatives par et à la charge de chaque acquéreur. Aucun rejet des eaux pluviales privatives n'est autorisé sur les ouvrages du domaine public.

Le type de dispositif de gestion des eaux pluviales, son implantation et son dimensionnement (note de calcul à fournir) devront obligatoirement figurer dans le dossier de permis de construire.

La mise en place d'une cuve de récupération des eaux pluviales est conseillée. Cependant, elle ne peut être le seul moyen de gestion des eaux pluviales privatives. Son implantation se fera obligatoirement en amont du dispositif d'infiltration et de stockage.

Au sein des lots, les eaux pluviales seront intégralement gérées sur les parcelles. En effet, les propriétaires devront mettre en place des techniques alternatives favorisant la rétention et l'infiltration des eaux dans le sous-sol : puisard d'infiltration, tranchée drainante, cuve de rétention avec débit de fuite vers un massif d'infiltration, etc.

Calcul des volumes de stockage :

Le volume de stockage de chaque parcelle est calculé à partir de la méthode des pluies, avec une pluie vicennale (conformément à la norme NF EN 752, en zone résidentielle), qui utilise les données météorologiques locales (coefficients de Montana de la station de Poitiers-Biard).

L'étude de reconnaissance de sol, menée par AIS Centre Atlantique, donne **7 valeurs de perméabilité du site, réparties sur l'ensemble de l'emprise du projet**. Le sous-sol étant formé de calcaires plus ou moins altérés, on considérera pour le dimensionnement des ouvrages par lots, une **perméabilité moyenne de 62 l/h/m²** ; à laquelle, comme précédemment, on applique un coefficient de sécurité de 0,5.

La **surface imperméabilisée hypothétique retenue est de 130 m²**, celle-ci inclut la toiture de l'habitation, la toiture du garage ou dépendance, les accès véhicule et piéton à l'habitation ; cette surface est a été choisie en cohérence avec la surface des parcelles du lotissement.

Dans le cas d'une infiltration totale des eaux pluviales, le volume d'eau à stocker est lié à la surface d'infiltration de l'ouvrage.

$$Volume_{stockage}(t) = Volume_{entrant}(t) - Volume_{sortant}(t)$$

Or,

$$Volume_{sortant}(t) = Perméabilité \times Surface_{infiltration}$$

Ainsi, **plus la surface d'infiltration est importante, plus le volume d'eau à stocker est faible.**

Exemple 1 d'ouvrage : le puits d'infiltration

La bonne perméabilité du sol permet d'infiltrer la totalité des eaux pluviales des surfaces privatives.

On préconise la mise en œuvre de puits d'infiltration sur chaque lot aux caractéristiques suivantes (Cf. [Figure 1](#)) :

- Massif d'infiltration :
 - Longueur = 3 m ;
 - Largeur = 3 m ;
 - Hauteur du massif = 1,8 m ;
 - Matériaux drainants 20/40 avec un coefficient de vide de 35%.

- Buse de puits perforée :
 - Diamètre intérieur = 1 m ;
 - Hauteur = 1 m ;
 - Matériaux filtrants de fond en gravier 15/25 sur une épaisseur de 0,3 m.

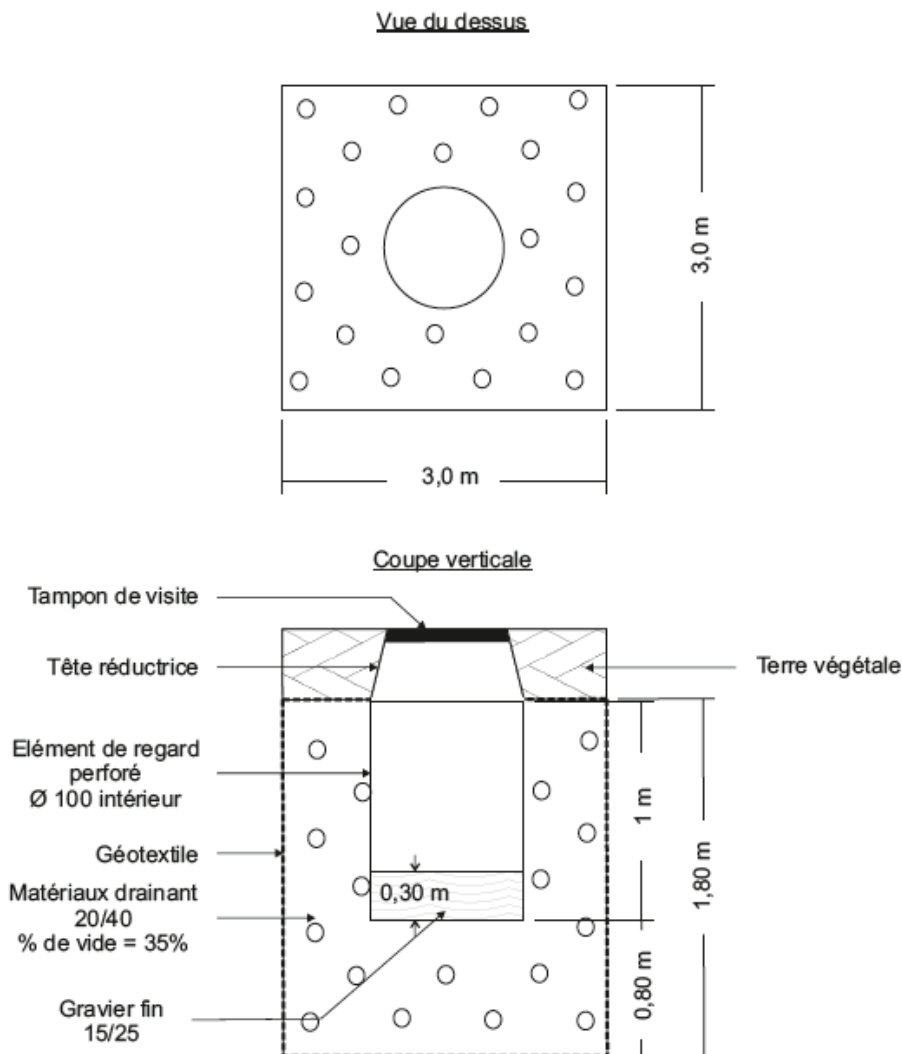


Figure 1 : Schéma de principe d'un puits d'infiltration pour une surface imperméabilisée de 130 m²

Ce puits d'infiltration permet donc de stocker 10,8 m³ d'eaux pluviales.

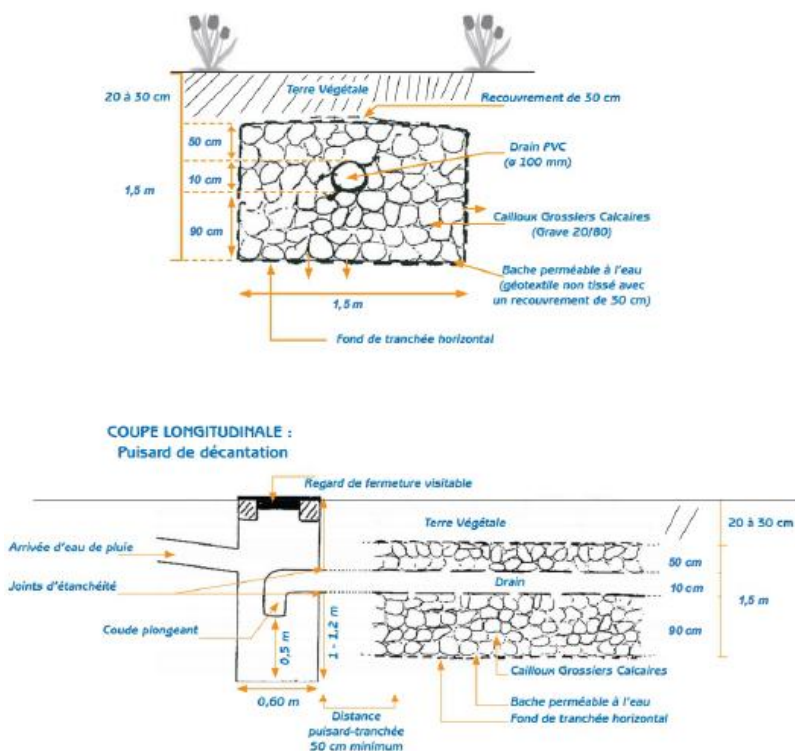
L'application de la méthode des pluies avec les hypothèses retenues précédemment (pluie vicennale, surface imperméabilisée, perméabilité moyenne et dimension du puits d'infiltration) permet de déterminer un **volume de stockage nécessaire de 6,17 m³**.

Le temps de vidange de l'ouvrage associé est de 7 h.

Concernant l'entretien du puits d'infiltration, il doit rester accessible pour son contrôle et son entretien. Les conseils d'entretien sont les suivants :

- Nettoyer le puits 2 fois par an (de préférence après la chute des feuilles).

Exemple 2 d'ouvrage : la tranchée drainante



Afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, une tranchée drainante peut également être une alternative au puits d'infiltration.

La tranchée drainante proposée en fonction des hypothèses de calcul possède les caractéristiques suivantes
Longueur = 5 m ;

- Largeur = 1,5 m ;
- Hauteur = 1,5 m ;
- Matériaux drainants 20/40 avec un coefficient de vide de 35%.

Cette tranchée permet un **stockage maximum de 7,31 m³**.

La méthode des pluies appliquée en fonction des caractéristiques de la tranchée donne un **volume de stockage nécessaire de 6,40 m³** pour une pluie vicennale.

Le temps de vidange de l'ouvrage associé est de 8 h.

L'**entretien préventif** permet de maintenir le fonctionnement hydraulique de la tranchée en réduisant son colmatage et doit être effectué régulièrement. Il concerne plus particulièrement les ouvrages annexes à la tranchée (regards, paniers, gazon...) qui doivent être accessibles afin de faciliter leur entretien.

L'**entretien curatif** est réalisé lorsque le fonctionnement hydraulique de la tranchée n'est plus assuré (débordement fréquent de la tranchée, impossibilité d'injecter l'eau par la surface, etc.). Il est alors possible de :

- Décolmater la surface drainante de la tranchée ;
- Changer les matériaux de surface (sable, pavé, etc.) ;
- Remplacer les matériaux à l'intérieur de la structure.

4 - Branchements

Les accès aux lots, aménagés par les acquéreurs, seront réalisés conformément aux emplacements définis au plan de composition (PA4). Il sera tenu compte des emplacements de tous les coffrets de branchements existants. Leurs emplacements ne seront définitifs qu'après réalisation des travaux.

Aucun déplacement de ces ouvrages ne sera admis.

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. Il devra s'assurer également de l'adaptation du sol fini du pavillon par rapport au terrain naturel existant.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Le sous-sol du lotissement est susceptible de comporter des cavités souterraines. Il est donc conseillé aux acquéreurs de faire réaliser par leur constructeur une étude de sous-sol, afin de déterminer le type de fondation à adopter.

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

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

Les constructions seront implantées dans les zones constructibles définies au plan de composition.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les annexes et les garages peuvent être édifiés :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport à l'une ou à deux limites séparatives. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3,00 mètres.

Les autres constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative latérales d'un seul côté.
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3,00 mètres.

Pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte des alinéas précédents dans le cas d'opérations groupées sur les llots.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux installations et équipements techniques liés aux réseaux de services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eaux potable, électricité, télécommunications, ...).
- aux annexes et aux garages, qui peuvent être implantés en limite ou en recul par rapport à l'emprise publique ou privée, notamment de l'arborétum. Dans ce cas, la hauteur totale autorisée est de 3 mètres.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte des alinéas précédents dans le cas d'opérations groupées sur les llots.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL -

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 50 %.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux, le comble pouvant être aménageable sur un niveau.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas de saillie de plus de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR -

A – Généralités

Les constructions ne pourront pas être interdites aux motifs : d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, d'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter

des émissions de gaz à effet de serre ou de la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

B – Toitures

Les toitures des volumes principaux des habitations doivent être réalisées :

- Soit en tuiles « tiges de botte » en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect identique à la tuile, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. La pente sera de 30° maximum,
- Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques, en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4,00 m mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente, une couverture différente de celle de l'habitation principale est interdite.

Seuls sont autorisés les abris de jardin en maçonnerie enduite ou en bois.

C - Clôtures

En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures minérales opaques n'excéderont pas 2,00 mètres.

Les clôtures végétales n'excéderont pas 2,00 mètres de hauteur.

L'utilisation de plaques béton non enduit est interdite.

En limite séparatives, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques béton préfabriquées est interdite au-delà d'une hauteur de 0,50 m, les murs en parpaings de béton aggloméré devront être enduits sur les deux faces.



| | |
|---|---------------------|
| PA 10 - REGLEMENT Réalisation d'un lotissement « Les Chardonnerets » Commune de NEUVILLE-DE-POITOU (86170) | Date : 7 Avril 2019 |
| | 16010 |

Implantation altimétrique par rapport au terrain naturel :

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.

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. Ces travaux seront réalisés par et à la charge des acquéreurs.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT –

Pour permettre le stationnement de deux véhicules par parcelle, un espace privatif non clos de 5 mètres de profondeur et de 6 mètres de largeur sera obligatoirement crée par et à la charge de l'acquéreur suivant l'aménagement du projet (voir schéma).

L'aménagement sera réalisé dans les mêmes matériaux que les trottoirs.

La zone de stationnement privative se situera obligatoirement dans le prolongement des accès imposés.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –

Les espaces libres doivent représenter au moins 30 m² par logement.



PA 10 - REGLEMENT

Réalisation d'un lotissement « Les Chardonnerets »
Commune de NEUVILLE-DE-POITOU (86170)

Date : 7 Avril 2019

16010

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Voir tableau des Surfaces de plancher ci-dessous.

| TRANCHE 1 | | TRANCHE 2 | | TRANCHE 3 | | TRANCHE 4 | |
|---------------|---------------------------------------|-----------|---------------------------------------|-----------|---------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| N° de Lot | Surface de Plancher (m ²) | N° de Lot | Surface de Plancher (m ²) | N° de Lot | Surface de Plancher (m ²) | N° de Lot | Surface de Plancher (m ²) |
| ILOT N° 01 | 747 | LOT N° 27 | 261 | LOT N° 60 | 162 | LOT N° 86 | 272 |
| ILOT N° 02 | 757 | LOT N° 28 | 261 | LOT N° 61 | 162 | LOT N° 87 | 309 |
| ILOT N° 03 | 1611 | LOT N° 29 | 261 | LOT N° 62 | 233 | LOT N° 88 | 310 |
| LOT N° 08 | 264 | LOT N° 30 | 305 | LOT N° 63 | 225 | LOT N° 89 | 250 |
| LOT N° 09 | 242 | LOT N° 31 | 221 | LOT N° 64 | 225 | LOT N° 90 | 251 |
| LOT N° 10 | 246 | LOT N° 32 | 162 | LOT N° 65 | 233 | LOT N° 91 | 251 |
| LOT N° 11 | 256 | LOT N° 33 | 162 | LOT N° 66 | 233 | LOT N° 92 | 263 |
| LOT N° 12 | 264 | LOT N° 34 | 162 | LOT N° 67 | 233 | LOT N° 93 | 263 |
| LOT N° 13 | 242 | LOT N° 35 | 162 | LOT N° 68 | 298 | LOT N° 94 | 250 |
| LOT N° 14 | 261 | LOT N° 36 | 257 | LOT N° 69 | 251 | LOT N° 95 | 263 |
| LOT N° 15 | 255 | LOT N° 37 | 237 | LOT N° 70 | 284 | LOT N° 96 | 263 |
| LOT N° 16 | 257 | LOT N° 38 | 228 | LOT N° 71 | 355 | LOT N° 97 | 250 |
| LOT N° 17 | 234 | LOT N° 39 | 247 | LOT N° 72 | 277 | LOT N° 98 | 321 |
| LOT N° 18 | 234 | LOT N° 40 | 231 | LOT N° 73 | 251 | LOT N° 99 | 312 |
| LOT N° 19 | 234 | LOT N° 41 | 233 | LOT N° 74 | 254 | LOT N° 100 | 312 |
| LOT N° 20 | 234 | LOT N° 42 | 233 | LOT N° 75 | 255 | LOT N° 101 | 312 |
| LOT N° 21 | 234 | LOT N° 43 | 225 | LOT N° 76 | 251 | | |
| LOT N° 22 | 234 | LOT N° 44 | 225 | LOT N° 77 | 250 | | |
| LOT N° 23 | 234 | LOT N° 45 | 233 | LOT N° 78 | 193 | | |
| LOT N° 26 | 20 | LOT N° 46 | 162 | LOT N° 79 | 193 | | |
| LOT N° 26 Bis | 0 | LOT N° 47 | 162 | LOT N° 80 | 254 | | |
| | | LOT N° 48 | 169 | LOT N° 81 | 232 | | |
| | | LOT N° 49 | 169 | LOT N° 82 | 232 | | |
| | | LOT N° 50 | 282 | LOT N° 83 | 250 | | |
| | | LOT N° 51 | 265 | LOT N° 84 | 249 | | |
| | | LOT N° 52 | 265 | | | | |
| | | LOT N° 53 | 274 | | | | |
| | | LOT N° 54 | 345 | | | | |
| | | LOT N° 55 | 248 | | | | |
| | | LOT N° 56 | 253 | | | | |
| | | LOT N° 57 | 358 | | | | |
| | | LOT N° 58 | 358 | | | | |



| | |
|---|---------------------|
| PA 10 - REGLEMENT Réalisation d'un lotissement « Les Chardonnerets » Commune de NEUVILLE-DE-POITOU (86170) | Date : 7 Avril 2019 |
| | 16010 |

ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DE LA POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL -

Sans objet.

ARTICLE 16 - MODIFICATION -

Conformément à l'article L 315.3 du Code de l'Urbanisme :

"Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de la dite superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents et notamment du Cahier des Charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du bénéficiaire de l'autorisation de lotir tant que celui-ci possède au moins un lot constructible."