

Communauté de Communes du Pays Loudunais

LOTISSEMENT DE 19 LOTS

POUANT

86200

RÈGLEMENT

Les modifications figurent en bleu italique

Préambule

Le parti adopté concerne la construction de pavillons en accession à la propriété ou à la location sauf pour la parcelle n° 20 qui est prévue pour l'installation d'un poste de transformation.

Le présent règlement est opposable aux propriétaires du foncier mais aussi à leurs héritiers ou ayants droit ainsi qu'à leurs cessionnaires à quelque titre que ce soit.

Il définit les règles et servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement.

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.

Article 1 : Types d'occupation du sol autorisés - *modifié*

Chaque parcelle est destinée à l'usage d'habitations

Les locaux à usage de servitudes afférentes à l'habitat tels que celliers, débarras y compris un garage pour voiture de tourisme ou local susceptible éventuellement d'être transformé en garage, devront être incorporés au bâtiment d'habitation au moment même de l'étude du projet.

Toutefois, par la suite un nouveau garage pourra être accolé ou non à l'habitat, sous réserve que ses volumes et aspects s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisé à l'article 1.

Article 3 : ~~Accès et voirie~~ - *modifié* (retrait de la restriction du lot 5)

Accusé de réception en préfecture

095-218660447-20230711-CC-2023-07-134-DE

Date de réception préfecture : 20/07/2023

Des restrictions d'accès concernant les lots 1, 2, 3, 4, 7, 9 et 19 sont définies au plan de composition.

Article 4 : Desserte par les réseaux - modifié

1. Alimentation en Eau potable

Chaque acquéreur devra se brancher sur les réseaux d'eau, au niveau du regard posé par le lotisseur sur la parcelle. Les frais d'ouverture du compteur sont à sa charge.

2. Alimentation en énergie électrique et gaz

Chaque acquéreur devra raccorder par réseaux souterrains d'électricité son pavillon aux coffrets posés par le lotisseur et par SOREGIES, en limite de voie. Les frais d'ouverture de compteur sont à sa charge.

Sous réserve de l'application des dispositions du décret n°80.254 du 20 mars 1970, relatives à l'alimentation en énergie électrique ou en gaz des lotissements ou ensembles immobiliers, une convention de servitudes sous seing privé sera passée entre l'organisme distributeur et le constructeur ou lotisseur afin de fixer la nature et l'emplacement des ouvrages destinés à ces alimentations.

3. Alimentation téléphonique

Chaque acquéreur devra raccorder par réseaux souterrains sa construction au regard d'accès mis en place par le lotisseur. Le câblage sera réalisé par France TELECOM. L'ouverture de la ligne est à la charge de l'acquéreur.

4. Assainissement

Le lotissement étant pourvu d'un réseau d'égout du type séparatif, les canalisations pour eaux pluviales seront distinctes des canalisations pour eaux usées.

☐ Les Eaux pluviales - modifié

La gestion des eaux pluviales devra s'orienter dans une infiltration à la parcelle. En cas d'incapacité technique, des mesures alternatives pourront être mise en œuvre.

☐ Les Eaux Usées rejoindront le réseau créé.

Les propriétaires du foncier supporteront la charge des branchements sur les réseaux d'égouts construits par le lotisseur ou existants, conformément aux dispositions prévues par le programme des travaux.

5. Généralités

Les propriétaires du foncier ont à leur charge l'entretien et les réparations des regards de branchements (Eaux Usées, Potable, Télécoms) et coffrets (électrique).

Le stockage et l'utilisation des produits pétroliers utilisés pour le chauffage des constructions et les installations d'hydrocarbures liquéfiés devront respecter la réglementation qui leur est propre.

Article 5 : Caractéristique des terrains

Sans Objet

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en respectant les dispositions générales **du plan de composition.**

Chaque acquéreur devra, pour l'implantation de sa construction et de ses accès et aire de stationnement, tenir compte de la position des branchements et candélabres. Tout déplacement de ces ouvrages sera à sa charge.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées dans les zones constructibles définies sur **le plan de composition** et respecter les règles ci-dessous.

Accusé de réception en préfecture
086-21
Date de télétransmission : 20/07/2023
Date de réception en préfecture : 30/07/2023

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

Des annexes situées en arrière de la parcelle, dans la zone inconstructible seront acceptées. Elles seront implantées en limites séparatives, de préférences jumelées avec celles du voisin et n'excéderont pas une hauteur de 3.50m sous réserve que ses volumes et aspects s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées au premier paragraphe du présent article, sous réserve que les constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 9 : Emprise au sol – modifié (de 40% à 50%)

L'emprise au sol correspond à la projection, verticale du volume de la construction au sol, à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

L'emprise au sol, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder **50%**.

Article 10 : Hauteur des constructions – modifié (retrait des principes de hauteurs de comble et égout de toit)

Les habitations individuelles ne pourront comporter plus d'un niveau habitable à rez-de-chaussée avec comble aménageable.

En cas de construction d'un sous-sol ou d'une cave, le sol de rez-de-chaussée devra être établi de 0,40m en dessus de la cote de la bordure de trottoir avec un maximum de 0,70 m au-dessus du terrain naturel avoisinant la construction.

L'entrée du sous-sol lorsqu'il existe, ne devra pas se situer sur la ou les façades donnant sur la rue.

Le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions pour assurer l'évacuation des eaux pluviales provenant de la rampe d'accès au sous-sol. Il devra prévoir un système de relevage de ces eaux pluviales si cela s'avère nécessaire.

Article 11 : Aspect extérieur – modifié (retrait des préconisations de matériaux, couverture, menuiserie)

Les constructions devront être traitées par unité de matériau de façade du point bas jusqu'au point haut.

D'une manière générale, les constructions qui pourront présenter les décrochements de façades définis par le volume utile recherché, devront présenter une unité d'aspect et de matériaux avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Seront interdits :

- tout appareillage en pierre bosselée ;
- les matériaux de couverture tels que fibro-ondulé, tôle ondulée, imitations ardoises et les tuiles à rabat
- les peintures de teintes vives, à l'exclusion des portes d'entrée et de garage.
- les installations telles que véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits «caravanes», les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolitions, de déchets;
- les bâtiments isolés en matériaux légers (tôles, ...) ;
- les cintres en linteaux, sauf la porte d'entrée non équipée de volets ;
- les saïssons/tamaris horizontaux.

Article 12 : Stationnement - Clôtures

Pour tous les lots, le stationnement pour 2 véhicules s'effectuera en dehors de la voie publique, dans les espaces réservés à l'intérieur du lot au niveau de l'entrée et à l'extérieur de la clôture de manière à créer un accès direct. Ces emplacements sont définis au plan de composition.

Chaque lot devra être clos en bordure de la rue ou présenter une clôture implantée dans l'alignement ou en retrait des façades principales, soit par un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,20 m avec une haie taillée (de 1.20m) d'un mélange de 3 essences différentes, **trois caduques ou une persistante avec deux caduques** soigneusement taillées, soit par un mur bahut sans grille dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,20 m. (Les essences feront parties de celles proposées en annexe, les résineux (thuyas...) sont interdits).

En limite séparatives des parcelles, des haies libres pourront être proposées, l'association de 3 essences différentes seront proposées, **trois caduques ou une persistante avec deux caduques** (Ces essences feront parties de celles proposées en annexe). Les résineux (thuyas...) sont interdits.

Les clôtures n'adopteront pas forcément la teinte de la construction attenante, et s'harmoniseront, dans leur gabarit et dans leur teinte, avec les clôtures mitoyennes et seront traitées avec la même unité de matériaux.

La demande de permis de construire sera accompagnée obligatoirement d'un plan d'aménagement des abords (clôture, stationnement) avec indication des espaces plantés et description des mouvements de terre éventuels.

Article 13 : Espaces fibres et Plantations

Les espaces libres en façade avant seront traités en gazon et fleurs à l'exclusion de tous jardins potagers. Ils seront aménagés et entretenus de telle manière que la propriété et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

Les plantations autorisées seront :

- les haies taillées jusqu'à 1,20 m le long de la voie publique et des haies libres le long des limites séparatives et en fond de parcelles dont la hauteur n'excédera pas 2,50 m
- les arbres d'alignement à grande végétation, notamment aux emplacements de parkings
- les arbres à haute tige à feuillage transparent, à distance minimum de 3 m des limites séparatives.

Une liste d'essences proposées se situe en annexe (liste non exhaustive).

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol – modifié (retrait de la règle)

Sans objet

Article 15 : Dépassement de la possibilité maximale d'occupation du sol

Sans objet

Article 16 : Dérogation 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 du lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie, le demandeur ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, et notamment du cahier des charges concernant le lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve le lotissement. La modification 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.

Annexe – liste d'essences pour les plantations

Arbustes à caractère champêtre, plus ou moins spontanés pour des haies libres :

CADUCS :

- Amélanchier du Canada (Amelanchier canadensis)
- Aubépine (Crataegus monogyna)
- Bourdaie. (Rhamnus frangula)
- Cassis (Ribes nigrum)
- Cerisier Sainte Lucie (Prunus mahaleb)
- Charme (Carpinus betulus)
- Cognassier commun (Cydonia communis)
- Cornouiller mêle (Cornus mas)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- Erable champêtre (Acer campestre)
- Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
- Hêtre commun (Fagus sylvatica)
- Lilas (Syringa sp.)
- Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)
- Noisetier commun (Corylus avellana)
- Prunellier (Prunus spinosa)
- Saule marsault (Salix caprea)
- Sureau (Sambucus sp.)
- Viorne lantana (Viburnum lantana)

PERSISTANTS :

- Buis (Buxus sempervirens)
- Houx vert (Ilex aquifolium)
- If (Taxodium distichum)
- Laurier noble (Laurus nobilis)
- Laurier tin (Viburnum tinus)
- Nerprun alaterne (Rhamnus alaternus)
- Troène commun (Ligustrum vulgare)

Arbustes à caractère plus horticole :

CADUCS :

- Abélia (Abelia grandiflora)
- Arbre à papillon (Buddleia davidii)
- Arbre à perruque (Cotinus coggyria)
- Boule de neige (Viburnum opulus 'Rosea')
- Bignone (Campsis sp.)
- Caryoptéris (Caryopteris x elandensis)
- Chèvrefeuille (Lonicera periclymenum 'cv')
- Clématite (Clematis sp.)
- Cognassier du Japon (Chaenomeles japonica)
- Corète du Japon (Kerria japonica)
- Deutzia (Deutzia gracilis)
- Erables (Acer ginnala, Acer davidii, Acer griseum)
- Forsythia (Forsythia sp.)
- Gattifier (Vitex Agnus Castus)
- Glycine (Wisteria sp.)
- Kolkwitzia (Kolkwitzia amabilis)
- Pommier à fleurs (Malus sp.)
- Renouée (Polygonum sp.)
- Rosiers (Rosa sp.)
- Seringat (Philadelphus sp.)
- Spirée (Spiraea sp.)
- Symphorine (Symphoricarpos sp.)
- Vigne vierge (parthenocissus sp.)
- Weigela. (Weigela sp.)

PERSISTANTS :

- Berbéris (Berberis sp.)
- Buis des Baléares (Buxus balearica)
- Céanothe (Ceanothus arboreus)
- Choisya ou Oranger du Mexique (Choisya temata)
- Cotonéaster (Cotoneaster franchetii)
- Elaeagnus (Elaeagnus sp.)
- If (Taxodium distichum)
- Laurier du Portugal (Prunus lusitanica)
- Osmanthe (Osmanthus heterophyllus)

Arbres préconisés pour le plateau calcaire :

- Chêne pédonculé (Quercus robur)
- Chêne sessile (Quercus petraea)
- Erable champêtre (Acer campestre)
- Noyer royal (Juglans regia)

POUANT « LE TERRAGE » LOTISSEMENT DE 19 LOTS

Surface de plancher maximale constructible

Intégrant la modification des articles 9 et 14

N° des lots	Superficie des lots	Surface de plancher maximale constructible	Avant intégration des modifications
1	953 m ²	470 m ²	260 m ²
2	963 m ²	480 m ²	260 m ²
3	977 m ²	480 m ²	260 m ²
4	807 m ²	400 m ²	260 m ²
5	944 m ²	470 m ²	260 m ²
6	891 m ²	440 m ²	300 m ²
7	816 m ²	400 m ²	260 m ²
8	946 m ²	470 m ²	300 m ²
9	697 m ²	340 m ²	260 m ²
10	708 m ²	350 m ²	260 m ²
11	641 m ²	320 m ²	260 m ²
12	658 m ²	320 m ²	260 m ²
13	735 m ²	360 m ²	260 m ²
14	829 m ²	410 m ²	260 m ²
15	752 m ²	370 m ²	260 m ²
16	768 m ²	380 m ²	260 m ²
17	841 m ²	420 m ²	260 m ²
18	976 m ²	480 m ²	260 m ²
19	937 m ²	460 m ²	260 m ²
20	25 m ²	25 m ²	25 m ²
Total	15 864 m ²	7 845 m ²	5 045 m ²



Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20230711-CC-2023-07-134-DE
Date de télétransmission : 20/07/2023
Date de réception préfecture : 20/07/2023

LEGENDE	
	Zones constructibles
	Acote impondrable
	Bâtiments

COE Trésor
5, Rue de la Concorde
86 300 ANGERS
Tel: 02 41 26 06 06 Fax: 02 41 26 06 07

Département de la Vienne
Communauté de Communes
du Pays Loudunais
LOTISSEMENT COMMUNAL

**Commune de
POUANT**

**PLAN DE COMPOSITION
MODIFIE 2008**

PERMIS DE LOTIR

Juin 2008



P4