

Département : **DEUX SEVRES**

Commune : **VOUILLE**

Localisation : **Rue de Niort - Route de Limoges**  
**Parcelle ZT n°172p - 179 et 181p**

## Projet d'Aménagement "Les Jardins du Vigneau II"

### Maître d'ouvrage

Société BATIPRO OUEST

50, Rue des Taillées  
79000 BESSINES

Tél: 05.49.06.39.77

### Architecte

**AGENCE AA**  
ARCHITECTES ASSOCIES

69 rue des Marais  
79000 NIORT

Tél: 05.49.77.11.90 - aaniort@aaniort.fr

### Maître d'oeuvre

Géomètre  
Bureau d'études VRD

**AIR** **GEO**  
Aménagement Ingénierie Réalisation  
Géomètres-Experts-Fonciers

Résidence JADE  
4 Rue Ernest Pérochon - 79000 NIORT  
Tél. 05 49 17 24 90 / niort@airegeo.fr

# REGLEMENT

Echelle : 1/500

# PA 10a

Dossier : NI 241.2018\_183772

Date : 13.06.2019

Fichier : NI 241 2018-183772 20-05-2019.dwg

Modifié le :

---

---

---

Objet :

---

---

---



**DÉPARTEMENT des DEUX-SÈVRES**

\*\*\*

**Commune de VOUILLE**

\*\*\*

**« Les Jardins du Vigneau II »**

\*\*\*

**Projet de Lotissement****RÈGLEMENT****TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES****Article 1.1 – Champ d'application**

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement ci-après désigné tel que son périmètre en sera défini par l'Arrêté d'autorisation pris par l'autorité administrative compétente et figurant sur les documents graphiques approuvés au dossier.

L'ensemble se situe Commune de VOUILLE, à l'Ouest du bourg, au lieu-dit « Le Vigneau ».

Le terrain d'assiette est cadastré section ZT n°172p, 179 et 181p pour une superficie totale de 8 427 m<sup>2</sup>.

## **Article 1.2 – Objet du Règlement**

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'opération et s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé sans préjudice des prescriptions prises au titre d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol, du sous-sol et du sur-sol.

Ce règlement devra être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location de chaque lot.

## **Article 1.3 – Partie de division**

Les espaces du lotissement tels que définis au Plan de Composition d'ensemble se décomposent ainsi :

- Espaces verts .....	470 m <sup>2</sup>
- Voirie.....	1 268 m <sup>2</sup>
- Terrains privatifs .....	6 689 m <sup>2</sup>
<b>Total : .....</b>	<b>8 427 m<sup>2</sup></b>

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES**

Les dispositions applicables sont celles du règlement ci-annexé de la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de VOUILLE, sauf à prendre en compte les dispositions complémentaires particulières ci-après.

### **Article 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES**

Le lotisseur s'engage à réaliser quatre logements sociaux sur l'ensemble de ce projet d'aménagement.

### **Article 1AU 3 ACCÈS ET VOIRIE**

Ne sera accepté qu'un seul accès véhicule par logement créé.

Aucun accès des lots ne sera autorisé à travers les noues.

Certains accès sont mentionnés « obligatoires » au plan de composition.

### **Article 1AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **§ I – EAU**

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **§ II – ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation pluviale des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés, ou réseaux collectifs est interdite.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au traitement des eaux pluviales privatives seront à la charge de chaque acquéreur, adaptés au terrain et conformes aux législations en vigueur.

##### **Electricité - Téléphone**

- les branchements particuliers sont de type souterrain,
- les coffrets doivent être intégrés aux clôtures,

## **Article 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de l'ancienne Route de Limoges.

A l'intérieur du projet, les constructions pourront être implantées dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie à créer.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement. Les portails pourront toutefois être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

## **Article 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative, excepté en limite de la zone agricole A, où seules les constructions d'abri de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> sont autorisées en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres ( $D=H/2$ , min. 4m).

## **Article 1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions, mesurée à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

La hauteur des constructions annexes (telles que garages, etc.), ne peut dépasser 3,50 mètres, mesurée au sol naturel à l'égout du toit.

## **Article 1AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

### Les clôtures :

Les clôtures éventuelles seront réalisées par les acquéreurs des lots et à leur charge exclusive.

- ◆ Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire.

### En bordure de voie :

- Soit un mur bahut en pierres ou enduit sur les deux faces d'une hauteur comprise entre 0m80 et 1m20, surmonté ou non d'une grille métallique, d'une hauteur totale maximale de 1m50,
- Soit une haie vive d'essences régionales variées, doublées ou non d'un grillage vert d'une hauteur de 2,00 mètres maximum.

### Limites séparatives :

- Soit un mur en pierres ou enduit sur les deux faces d'une hauteur maximale de 1m80,
  - Soit une haie vive d'essences régionales variées, doublées ou non d'un grillage vert d'une hauteur de 2,00 mètres maximum.
- ◆ Celles constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques, etc.) seront enduites d'un crépissage en harmonie avec celui de la construction.
  - ◆ Le niveau supérieur du seuil des murs de clôture devra être établi à la cote + 0,10 m par rapport au niveau de la bordure de trottoir.
  - ◆ Les acquéreurs se devront, avant réalisation des travaux de finition des trottoirs, d'avoir construit la fondation et les deux premiers rangs de parpaings de leur clôture en façade.

## **Article 1AU 12 STATIONNEMENT**

Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement, pour les constructions à usage d'habitations.

## **Article 1AU 14** COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les surfaces de plancher maximum autorisées pour chaque lot ou masses divisibles sont mentionnées sur le Plan de Composition.

## **COLLECTE DES DECHETS MENAGERS**

La collecte des conteneurs à déchets ménagers se fera le long de la voie principale, par dépôt de ces derniers aux points de collecte désignés par le service de ramassage. Les acquéreurs des lots situés dans l'impasse devront déposer les conteneurs le long de la voie principale, également aux points de collecte désignés par le service de ramassage.

~ ♦ ~