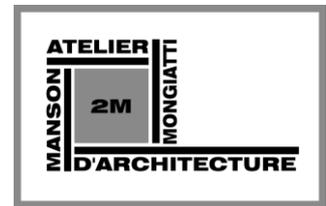


SAS SOFIAL



Le référent immobilier



## VILLE DE CHATELLERAULT

*Section DV - Nos 253-277  
Lieu-dit « La Grande Bruyère »*

## Lotissement « Les Bruyères »

# RÈGLEMENT

**PA10**

*Dossier n°23585*

**ABSCISSE GEO CONSEIL**  
3 Rue des Courlis - BP 26  
86281 SAINT BENOIT Cedex  
Tél. : 05 49 41 53 23

**ATELIER D'ARCHITECTURE MANSON MONGIATTI**  
2, Allée des Sapins  
86 190 LATILLE  
Tél. : 05 49 41 58 05

# COMMUNE DE CHATELLERAULT

---

## Lotissement « Les Bruyères »

---

### Règlement

---

#### *CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES*

##### **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION :**

Le règlement intérieur a pour objet de déterminer les règles de construction imposées dans le lotissement. Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Le périmètre du lotissement est tel qu'il est délimité sur le plan topographique (cf. pièce PA3).

##### **ARTICLE II - OBJET :**

Le présent règlement a pour objet de préciser les règles d'occupation et d'utilisation des sols pour la propriété concernée située sur la commune de CHATELLERAULT.

La propriété à lotir se situe sur sa totalité en zone AU1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHATELLERAULT.

##### **ARTICLE III - DIVISION DU TERRAIN :**

Les espaces du lotissement sont définis au plan de composition (cf. Pièce PA4). Il s'agit de :

- 16 lots destinés à des usages privés et réservés à des habitations ou activités compatibles avec l'habitat à l'exception du commerce de détail et de l'artisanat (Lots 1 à 16) ;
- 2 îlots destinés à des usages privés et réservés à des habitations ou activités compatibles avec l'habitat à l'exception du commerce de détail et de l'artisanat (îlots A et B) ; L'îlot A devra faire l'objet d'un découpage à la carte comprenant 4 ou 5 lots. L'îlot B devra faire l'objet d'un découpage à la carte comprenant 3 ou 4 lots.
- 1 lot à usage de voirie comprenant la chaussée, les noues et les espaces verts (Lot 18) ;
- 1 lot destiné à recevoir un poste de transformation électrique (Lot 17)

La réunion de 2 lots contigus pour la réalisation d'une seule construction n'est pas autorisée.

La construction de plusieurs logements sur un même lot n'est pas autorisée.

## ***CHAPITRE II - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS***

### **Section 1 - Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités**

#### **ARTICLE I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Voir article 1 de la zone AU1 du P.L.U.

#### **ARTICLE II - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

Voir article 2 de la zone AU1 du P.L.U.

#### **ARTICLE III - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE :**

Sans objet

### **Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et urbaine**

#### **ARTICLE IV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Voir article 4 de la zone AU1 du P.L.U.

#### **ARTICLE V - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :**

Voir article 5 de la zone AU1 du P.L.U.

De plus, les lots 4 à 12 devront respecter la zone inconstructible de 3.00m de largeur en fond de parcelle, mentionnée au plan de composition (Cf. pièce PA4) et destinée à protéger la noue et les haies plantées par les acquéreurs.

L'îlot A devra également respecter la zone non constructible de 3 m de large visant à protéger la haie existante conservée.

#### **ARTICLE VI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE :**

Voir article 6 de la zone AU1 du P.L.U.

## **ARTICLE VII - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

Voir article 7 de la zone AU1 du P.L.U

De plus, le niveau fini du plancher des constructions devra être réglé 10 cm minimum au-dessus du niveau fini de la voie (valeur prise au droit des accès au niveau du bord de la chaussée).

## **ARTICLE VIII - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Voir article 8 de la zone AU1 du P.L.U

De plus, en limite de domaine public (voies et espaces verts), les clôtures composées de grilles ou grillages devront obligatoirement comporter un soubassement en béton d'une hauteur minimale de 10 cm (muret, plaque de soubassement, etc...).

D'autre part, dans l'emprise de la noue créée par l'aménageur en fond de parcelle, la clôture devra obligatoirement être grillagée sans soubassement afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les acquéreurs de ces lots devront également veiller à maintenir en état la partie basse du grillage en retirant notamment tous les résidus, tels que les amas de feuilles, qui pourraient faire obstacles à l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE IX – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Voir article 9 de la zone AU1 du P.L.U

De plus, pour les lots 4 à 12, les acquéreurs auront l'obligation de planter une haie champêtre en fond de parcelle suivant l'implantation définie sur le plan de composition (Cf. Pièce PA4).

La haie existante sur l'ilot A le long du Chemin de la Bruyère devra obligatoirement être conservée.

Les plantations isolées et les haies plantées par les acquéreurs seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

## **ARTICLE X – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :**

Voir article 10 de la zone AU1 du P.L.U

### **Section 3 - Equipements et réseaux**

## **ARTICLE XI – ACCÈS ET VOIRIE :**

Voir article 10 de la zone AU1 du P.L.U

De plus, tous les accès aux lots devront respecter les accès imposés mentionnés au plan de composition (Cf. pièce PA4).

Les lots issus du découpage de l'ilot A auront un accès d'une largeur maximale de 5 m chacun.

## **ARTICLE XII – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX:**

Voir article 12 de la zone AU1 du P.L.U

Un seul branchement par lot, pour l'assainissement, l'électricité, le téléphone, et l'eau potable sera réalisé par le lotisseur, et l'acquéreur du lot devra impérativement s'y raccorder en souterrain.

L'acquéreur de chaque lot est informé de la position des regards de branchement et des éléments publics des autres réseaux existants ou à créer par le schéma des réseaux (cf. pièce PA8bis). Il devra impérativement prendre en compte la position réelle après vérification sur place de leur emplacement avant le dépôt du permis de construire.

NOTA : les accès aux lots aménagés par les acquéreurs seront réalisés en tenant compte de l'emplacement sur le terrain de tous les coffrets et regards de branchements. Tout déplacement (ou renforcement) de ces ouvrages sera à la charge de l'acquéreur du lot. La position des coffrets, regards et des tabourets de branchement ne sera définitive qu'après la réalisation des travaux et des plans de récolement.

### **Eaux pluviales :**

Les eaux de pluie doivent être infiltrées sur les parcelles par le biais de tranchées drainantes, de puisard ou de tous autres dispositifs. Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Un dispositif de stockage des eaux de pluie sous forme d'une cuve à l'air libre ou enterrée, pourra utilement être mis en œuvre afin de stocker l'eau pour l'arrosage de la végétation dans les jardins. En aucun cas, ces dispositifs ne pourront remplacer les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Aucun rejet n'est autorisé sur les espaces communs (ou le domaine public).

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.

Les lots 4 à 12 possèdent une noue plantée et engazonnée à créer par et à la charge de l'aménageur en fond de parcelle, d'une largeur de 3 m (Cf. pièce PA4). Celle-ci devra impérativement être maintenue en l'état et entretenue par les acquéreurs des lots concernés. D'autre part, aucun aménagement, sur cette largeur de 3m, notamment au niveau des clôtures en limite séparative, ne devra faire obstacle à la continuité de cette noue.

#### **Section 4 – Conditions de l'occupation du sol**

##### **ARTICLE XIII - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

Sans objet.

##### **ARTICLE XIV –COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

La surface de plancher autorisée est fixée pour l'opération à **7330 m<sup>2</sup>**. Elle sera répartie selon le tableau ci-dessous.

La surface des lots dans le règlement et sur le plan de composition (cf. Pièce PA4) est donnée à titre indicatif et ne sera définitive qu'après le bornage définitif réalisé par le Géomètre-Expert de l'opération.

***Tableau des surfaces de plancher***

N° DE LOT	SURFACE (M2)	SURFACE PLANCHER (M2)
1	517	310
2	649	380
3	470	280
4	801	475
5	719	430
6	510	305
7	533	320
8	505	300
9	530	315
10	546	325
11	551	330
12	541	325
13	492	295
14	443	265
15	443	265
16	444	265
Ilot A	2110	1265
Ilot B	1436	860
18 (voirie)	3000	0
17 (poste transformation)	20	20
<b>Total</b>	<b>15260</b>	<b>7330</b>

## ANNEXE : Liste des essences préconisées dans le département de la Vienne



PREFECTURE DE LA VIENNE

Direction départementale des  
territoires de la Vienne

Service : Eau- Biodiversité

20, rue de la Providence  
B.P. 80 523  
86020 Poitiers Cedex

## Plantation de boqueteaux ou de haies arborées

### Liste indicative des essences préconisées dans le département de la Vienne

#### I - Les contraintes à prendre en compte avant de planter :

##### \* Contraintes climatiques :

Du fait de son éloignement de la façade atlantique, le département de la Vienne est concerné par un climat océanique très atténué ; les influences continentales sont ainsi très marquées à l'Est du département et notamment dans le Montmorillonnais.

Le cumul annuel des précipitations présente une variabilité significative et passe de moins de 600 mm, ce qui est insuffisant pour de nombreuses espèces d'arbres, dans le Loudunais, à plus de 800 mm au contact de la Charente et des premiers contreforts du Limousin.

Quel que soit le secteur du département, il existe une **sécheresse estivale marquée** ainsi qu'une période de déficit pluviométrique en cours de printemps (le mois d'avril étant peu arrosé). Sauf si la réserve en eau du sol est importante, le choix d'essences rustiques, résistantes à une sécheresse estivale s'impose.

Le département est peu exposé aux problèmes de neiges lourdes ; par contre, le risque de gel important doit être pris en compte (températures inférieures à -15 °C lors des hivers 1965/66, 2008/09, 2009/10) pour le choix des végétaux.

##### \* Contraintes de sol :

Les sols du département, et donc la végétation naturelle, sont largement influencés par une assise calcaire. Les essences calcifuges comme le châtaignier (ou le chêne liège présent ponctuellement sur le massif forestier de la Guerche et de la Groie) sont à réserver aux seuls terrains décarbonatés en surface.

Le problème le plus fréquemment rencontré est l'hydromorphie (engorgement du sol pouvant provoquer une asphyxie racinaire et une faible croissance voire une mort des végétaux) ; ces phénomènes d'hydromorphie peuvent parfois être limités par des travaux de décompactage des sols, de drainage ou la plantation sur des ados.

La richesse chimique est le plus souvent suffisante sauf sur certains sols développés sur des matériaux détritiques (cas sur les plateaux de Moulière ou sur les sables qui entourent Châtelleraut).

Dans le cas des plantations urbaines ou sur parking, le volume de sol disponible pour les racines et la surface libre d'imperméabilisation doivent être évalués.

##### \* Contraintes de voisinage :

Il convient de prendre en compte les règles édictées par le Code civil (articles 670 à 673) et les Usages locaux de la Vienne (cf. pièce jointe) pour déterminer les distances de plantation minimales à respecter vis-à-vis des fonds voisins. Pour les particuliers ou les entreprises, les documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme mais aussi règlements de lotissement) peuvent apporter des précisions supplémentaires. Les nouvelles plantations ne doivent pas entraîner une perte de jouissance pour les tiers.

Il n'existe pas actuellement de réglementation des boisements dans le département de la Vienne.

#### \* Autres points à prendre en compte :

**Paysage protégés / Monuments Historiques :** Les plantations d'arbres susceptibles de modifier le paysage existant sont soumises à l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) au sein des sites classés au titre de la Loi de 1930 ou dans les périmètres de protection des monuments historiques.

**Exposition / situation topographique :** Lors d'un projet de plantation, les conditions d'exposition ou de drainage des terrains sont à prendre en compte (en général les terrains situés en pied de pente ou exposés à l'Est sont les plus favorables pour les arbres).

**Maladies :** certaines essences sont fortement sujettes à des pathologies et doivent être évitées en plantation. C'est le cas de l'aune glutineux (déperissements liés à un champignon pathogène : *phytophthora sp*), des ormes (la graphiose se manifestant encore de manière cyclique), de certains peupliers (rouilles, puceron lanigère...), des marronniers (brunissement estival du feuillage lié à la teigne minière *Cameraria ohridella*).

Les frênes sont sujet à un déperissement dû à une maladie, la chalarose. Cette maladie très pathogène, apparue au début des années 90 en Pologne, est maintenant présente sur le quart nord-est du territoire national. Encore absente de la Vienne, **il est important d'en retarder son apparition en ne plantant plus de frêne**

**Dégâts causés par les animaux :** Lors d'une plantation en zone agricole, naturelle ou en bord de cours d'eau, la présence des animaux sauvages susceptibles de dégrader les jeunes arbres doit être prise en compte (pose de protections contre les rongeurs ou contre les chevreuils).

## **II - les essences recommandées en Vienne :**

Avant de finaliser un projet de plantation, il est conseillé de s'inspirer des essences poussant naturellement dans les haies et bois situés à proximité du projet.

Les essences citées ci-dessous sont des essences locales ou présentes de longue date dans le paysage de notre département. Peuvent aussi être utilisées dans les secteurs au caractère urbain plus marqué de nombreuses essences horticoles (en veillant toutefois à leur rusticité) en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Autour des bourgs, hameaux (au niveau des « péri villages ») et en secteur viticole, de nombreux arbres isolés étaient plantés. Ces arbres peuvent donner une identité forte au paysage local comme dans les plaines du Neuvillois ou du Loudunais. Pour l'installation de nouveaux sujets, il est conseillé de choisir les essences traditionnelles comme le noyer commun et les fruitiers divers sur tige (amandier, cerisiers, pruniers...). Des vergers haute tige ont aussi été implantés le long de la vallée de la Vienne (Vouneuil-sur-Vienne, La Chapelle Moulière, Bonnes...).

Eventuellement, notamment dans les parcs, quelques résineux peuvent être introduits de manière ponctuelle : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, séquoias, pin laricio de Corse, pin sylvestre, pin maritime. L'épicéa commun ou le douglas sont inadaptés au climat local sauf sur les franges limousines.

### **A – Les arbres :**

#### **Sur coteaux (et sur les sols superficiels) :**

\* **en zone à caractère naturel :** chêne pubescent (voire chêne vert si exposition sud), érable de Montpellier (exposition sud), érable champêtre, érable sycomore (pied de pente, exposition nord), tilleul (pied de pente), charme (exposition est ou nord), fruitiers forestiers divers (alisier torminal, cornier, poirier et pommier sauvages), clone « résistant » de l'orme champêtre ...

\* **dans les zones au caractère plus urbain :** Micocoulier, arbre de Judée, amandier,...

#### **En fond de vallée :**

\* **en zone à caractère naturel :** chêne pédonculé, tilleul, charme (sol drainant), érable sycomore (situation confinée), noyer commun (haie, terrains agricoles), noyer hybride, merisier...

**et plus proche de la rivière :** saules autochtones, peupliers (noirs, trembles, grisards...), aune glutineux (plantation déconseillée mais valorisation des sujets naturels).

\* **dans les zones au caractère plus urbain :** marronnier, platane, tulipier de Virginie, (cyprès chauve)....

#### **Sur les plateaux :**

chêne sessile (haies, bois), chêne pubescent, noyer commun (haie, terrains agricoles), érable champêtre, tilleul, charme (sol profond), fruitiers forestier divers (alisier torminal, merisier, cornier, poirier et pommier sauvages), clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (si sol décarbonaté)....

\* **dans les zones au caractère plus urbain :** marronnier, platane, mûriers,...

\*  dans les parcs : outre les contraintes de sols, il peut être recommandé de choisir les végétaux au sein d'une gamme caractéristique de l'époque de création du parc ou en adéquation avec le bâti proche. Outre les tilleuls (qui a souvent accompagné les ormes) ou les chênes, on peut planter des végétaux comme les sophoras, ginkgos, féviers d'Amérique, marronniers, liquidambers, cèdres ou résineux de collection...

## **B – Les arbustes :**

\*  en zone à caractère naturel : noisetier, charme, buis (coteaux calcaires), fusain d'Europe, sureau, aubépine, églantier, prunellier, ajonc d'Europe (sol acide), viorne aubier et lantane, troène commun, cornouiller sanguin, genévrier commun, bourdaine, camérisier à balais, chèvrefeuille, houx, if (baies toxiques f), groseillier commun, cerisier Ste Lucie, néflier, cognassier, épine vinette...

\*  en zone au caractère plus urbain : les mêmes + lilas, arbre de Judée, arbousier (baies comestibles), cytise ( f baies toxiques f), seringat, rosiers divers, lilas des Indes (exposition chaude), groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, coloneaster, ceanothus, pyracanthas, spirées, althéas, forsythia...

### **A déconseiller et proscrire en zone naturelle et agricole et pour les aménagements publics :**

- les plantations de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.
- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon, robinier,...

## **III – conseils techniques :**

Les plantations doivent être réalisées en règle générale pendant le repos végétatif : de novembre à mars. Les plantations les plus précoces donnent souvent les résultats les meilleurs.

Il est préférable pour la majorité des espèces d'utiliser des plants jeunes (de 1 à 3 ans) en racines nus ou en petite motte ; la plantation de sujets plus âgés impose des dispositions particulières (travail du sol sur un volume important, paillage et arrosage obligatoires pendant au moins deux années, installation de tuteurs).

Un paillage biodégradable (paille naturelle, Bois Raméal Fragmenté, compost, feutre ou dalles...) est recommandé. Si un paillage plastique est utilisé pour la plantation d'une haie, celui-ci devra être enlevé après 3 ou 4 saisons de plantation pour permettre la germination de ligneux spontanés, la densification progressive de la haie et assurer sa pérennité (les semis naturels pouvant assurer le renouvellement progressif des végétaux plantés).

Pour les arbres tiges, en cas d'exposition très chaude ou pour les espèces possédant une écorce fine (merisier, tilleul...), une protection des jeunes troncs contre les rayons du soleil peut être requise pour éviter des brûlures et des nécroses du tronc.

Les protections contre les rongeurs ou les cervidés, les liens nécessaires au tuteurage devront être enlevés pour éviter des blessures de la tige.

Pour avoir un effet visuel plus rapide et éviter des effets de transparence, planter les haies sur deux ou trois rangs.

### **Diversité biologique :**

La plupart des haies ou des boisements sont composés de plusieurs espèces ; les plantations monospécifiques sont en général à éviter (sauf pour certaines formes architecturées comme les chamilles).

Cependant, il convient notamment en zone rurale de ne pas tomber dans l'excès inverse : on rencontre rarement plus d'une dizaine d'espèces d'arbres dans une haie ou un boisement dit spontané et il est inutile de vouloir planter trop d'espèces différentes sauf à obtenir un effet « arboretum » totalement artificiel.

Il est recommandé de **limiter le nombre des essences introduites mais par contre de gérer les plantations de manière à favoriser l'installation d'une biodiversité locale.**

Le respect et la valorisation du recrû ligneux spontané permettra à des espèces locales comme l'aubépine, le lierre, les ronces de s'installer progressivement... ces espèces sont souvent essentielles pour permettre la nidification et la nutrition des oiseaux.

Pour les projets de grande ampleur en zone rurale (par exemple, création de coulées vertes), il est conseillé de faire appel à des pépiniéristes spécialisés pouvant proposer des « **contrats de culture** » permettant de planter des végétaux dont l'origine locale sera avérée.

Pour augmenter les fonctions de nutrition et d'abri assurées par les haies, il est nécessaire de permettre la floraison et la fructification des espèces ligneuses : une emprise suffisante doit être prévue pour **éviter une taille tous les ans** (de nombreuses essences ne fructifiant que sur du bois de 2 ou 3 ans) au moins pour la partie sommitale de la haie. Le lamier est préférable au broyeur surtout sur les bois anciens.

- document réalisé par la DDT 86 - mise à jour : février 2015 -