

# OPÉRATION LE CHAMPS DU BOIS

COMMUNE DE VILLEDoux  
DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

## PA-10-1 : RÈGLEMENT ÉCRIT

DATE : OCTOBRE 2023

Maître d'ouvrage	 GpM Groupe MARTEL LIEUX DE VIE & SERVICES IMMOBILIERS	<b>GPM IMMOBILIER</b> Groupe MARTEL Avenue des Fourneaux 17 690 ANGOULINS-SUR-MER Tél : 05 46 37 03 00
Architecte - Urbaniste	 3A Studio ARCHITECTES & URBANISTES	<b>3A STUDIO</b> Atelier d'Architecture & d'Aménagement 224 rue Giraudeau 37 000 TOURS Tél : 06 72 70 45 00
Paysagiste	 agence TendreVert	<b>TENDRE VERT</b> sarl 4 rue des Moriers 41000 BLOIS Tél : 02 54 58 92 53
Bureau d'étude VRD & environnement	 SIT&A	<b>SIT&amp;A CONSEIL</b> 4, rue de la Palenne - Chagnolet 17 139 DOMPIERRE-SUR-MÉR Tél : 05 46 34 13 24

**Obligation du permis de construire**

Pour tout projet de construction, les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer en mairie de Villedoux une demande de permis de construire ou une déclaration suivant la réglementation en vigueur. Les haies indiquées sur le plan réglementaire (PA10-2) devront obligatoirement apparaître sur le permis de construire des lots concernés. Tout projet de construction devra respecter les règles inscrites au PLUI, approuvé au 19/05/22 et celles du présent règlement.

Le présent règlement consiste en des dispositions complémentaires aux règles du PLUI applicables au secteur du projet. En plus du document présent, la personne élaborant un projet de construction doit prendre connaissance des règles inscrites au règlement écrit du PLUI, Titre II /Dispositions communes à toutes les zones, Zone 1AU (p.44) et Zone U (p.26) pour les lots 69 à 72.

Les règles du présent document portent sur :

- *Les accès aux terrains*
- *La gestion des eaux pluviales des parcelles*
- *Les clôtures*
- *La destination des constructions*
- *La volumétrie des constructions*
- *L'implantation des constructions par rapport aux voies*
- *Les aires de stationnement*

## TITRE II : Disposition commune à toutes les zones

En complément du PLUi, le règlement précise et complète les points suivants :

### Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès automobile au terrain se fera depuis l'aire de stationnement figurant au règlement graphique PA10-2. Aucun autre accès automobile ne sera autorisé.

Pour les lots 7, 8, 12, 13, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 32, 35, 36, 48, 50, 51, 52, 56, 57, 77 et 78, l'accès sera déterminé par l'emplacement de l'aire de stationnement choisi par les acquéreurs. Comme pour les autres lots, l'accès se fera depuis l'aire de stationnement réalisée sur la parcelle.

Pour l'îlot MIG, les accès seront également déterminés par l'emplacement des aires de stationnement. Un accès véhicule pour chaque logement créé est autorisé.

Les lots 58 à 62 sont des lots externalisés. L'accès à ces lots sera uniquement piéton.

### Condition de desserte des terrains par les réseaux

#### 3- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Aucun rejet sur l'espace public ne sera autorisé. Pour favoriser l'infiltration sur le terrain, l'aire de stationnement et les circulations seront réalisées en matériaux perméables.

Sur les lots 39 à 47, une noue sera créée en fond de lot pour permettre la gestion des eaux pluviales. Une zone non constructible d'une largeur de 2,50m est prévue autour de cet ouvrage. Aucune construction, y compris abris de jardin, pergolas ou piscine ne pourra être installée dans cette zone. La noue devra être conservée et entretenue par les acquéreurs en attendant le projet en amont.

Pour les lots 40 à 47, la hauteur de la dalle du rez-de-chaussée des habitations devra respecter la cote de plancher minimale indiquée sur le plan.

### Les Clôtures

#### 2- Composition et hauteurs

##### • A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique :

Les clôtures soumises à prescriptions identifiées sur le plan réglementaire graphique (PA10-2) sont obligatoires et devront apparaître dans le permis de construire.

Pour les lots 18, 25 et 37, la construction d'un mur plein d'une hauteur de 1,20m est obligatoire sur les limites indiquées. Ce muret devra être enduit dans une teinte identique à celle de la construction.

Pour les lots 14, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 49, 51, 52, 63, 64, 65, 66, 68, 72 et sur l'îlot MIG, la plantation d'une haie est obligatoire sur les limites indiquées. Cette haie doit au moins atteindre une hauteur de 1,60m et sera composée d'au moins 3 essences différentes conformes à la liste d'essence de l'OAP «Lisières Urbaines» et dont certaines sont présentées en annexe du présent règlement.

Ces haies pourront être doublées d'un grillage de ton foncé ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,20m. Le grillage sera implanté derrière la haie, avec un retrait de 1m de la limite de parcelle.

Pour les lots 38 à 47 et 73 à 76, la réalisation d'une bande de frontage devant la construction est obligatoire. Le frontage est une surface non close de la parcelle situé entre la construction et la limite de parcelle avec la voie. Cette surface devra être plantée d'une association de petits arbustes et d'herbacées adaptés au terrain et à l'exposition. Une palette végétale est proposé en annexe du présent règlement.

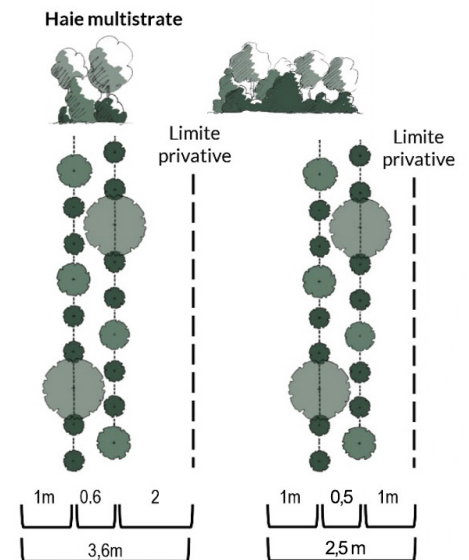
Si une clôture est souhaitée par les acquéreurs, elle sera positionnée dans l'alignement de la façade et ne devra pas dépasser une hauteur de 1,20m.

### • En limites séparatives :

Les clôtures soumises à prescriptions identifiées sur le plan réglementaire graphique (PA10-2) sont obligatoire et devront apparaître dans le permis de construire.

Pour les lots 1, 3 à 11, 15 à 17, 67, 68 et 73 à 78, la plantation d'une haie dense en fond de parcelle est obligatoire. Pour les lots 1 et 3 à 10, cette haie aura une largeur de 3,60m minimum. Pour les lots 11, 15 à 17, 67, 68, 77 et 78 cette haie aura une largeur de 2,50m minimum. Elle sera composée de 2 rangées d'arbres et d'arbustes disposées selon le croquis ci-contre. Cette haie pourra si besoin être doublée d'une clôture implantée en limite. Cette haie sera composée d'au moins 5 essences différentes conformément à la liste d'essence de l'OAP «Lisières Urbaines» et dont certaines sont présentées en annexe du présent règlement.

L'emprise de cette haie sera non constructible. Aucun élément bâti ne pourra être implanté dans cette zone, cela concerne les habitations mais également tous les volumes annexes, ainsi que les abris de jardin.



Sur les lots 36 et 38 à 47, les clôtures en fond de lot, en contact avec le terrain agricole, ainsi que sur les limites latérales ne devront pas gêner le bon fonctionnement de la noue réalisée en fond des parcelles. La construction de mur, muret ou soubassement maçonnés est interdite sur les limites indiquées sur le plan réglementaire PA10-2. Sur les limites latérales la restriction ne concerne qu'une longueur de 3,5m comptée à partir de la limite de fond de parcelle. Sur ces limites, ou sur les parties de limite indiquées, les clôtures seront composées soit :

- d'un grillage seul, sans soubassement,
- d'un grillage sans soubassement doublé d'une haie, les plantations réalisés devant être compatible avec la noue.

## Zones 1AU et U

### Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

Les constructions autorisées dans le lotissement sont :

Les habitations individuelles et leurs annexes (garage, abris de jardin,...), les clôtures, les piscines, les aires de stationnements et les terrasses.

Il ne sera réalisé qu'un seul logement par lot, sauf sur l'îlot MIG pour lequel la construction de 2 logements minimum est obligatoire.

La surface de plancher maximale autorisée pour chaque terrains est définie dans le tableau de répartition des surfaces annexé au présent règlement.

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Règles Volumétriques et d'implantation

#### 1- Hauteur

Pour rappel des OAP, la hauteur des bâtiments est limitée à 9m au faîtage.

Pour les lots 1, 3 à 10, 77 et 78, les constructions seront limitées à un rez-de-chaussée pour ne pas impacter les constructions voisines existantes.

#### 2- Implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Sur le plan réglementaire (PA 10-2) il est prévu des accroches bâties obligatoires sur certaines limites avec l'espace public.

Pour les lots 58 à 62 une accroche bâtie en limite d'emprise publique est obligatoire. Cette accroche doit obligatoirement être marquée par une partie de la façade principale. Les décrochés de façade sont autorisés mais doivent avoir un linéaire inférieur à la partie de façade implantée en limite.

Pour les lots 27 à 30, 38 à 47 et 73 à 76, une accroche bâtie entre 0m et 3m de la limite sur voie est obligatoire. Cette accroche peut être marquée par un volume secondaire de la construction à condition qu'il soit accolé au volume principale. Une annexe ou un garage séparé ne suffit pas au respect de cette accroche bâti.

Pour les lots 1 et 3 à 8, une accroche bâtie est obligatoire dans l'intervalle entre la limite sur voie (0m) et à l'alignement de l'aire de stationnement réalisée sur la parcelle (environ 5m ou 6m de la limite de parcelle). Cet alignement est indiqué sur le plan réglementaire.

### Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Pour faciliter le stationnement privé en dehors des voies publiques, une aire de stationnement dit « places de midi » sera aménagée sur chaque terrain du lotissement. Les acquéreurs devront respecter l'emplacement et les dimensions indiqués au plan réglementaire pour réaliser ces places. Les dimensions varient de 5m à 6m de largeur et de 5m à 6m de profondeur et sont déterminées en fonction de la largeur de la voie qui permet d'y accéder et des aménagements paysager de l'espace public.

Pour les lots 1, 2, 6, 10, 15, 16, 25, 26, 54, 55 et 72, les dimensions de l'aire de stationnement à réalisée seront de 5m x 5m. Pour les lots 3, 4, 5, 9, 11, 17, 20, 31, 49, 67 et 68, les dimensions de l'aire de stationnement à réalisée seront de 6m de large x 5m de longueur. Pour les lots 14, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 53, 63, 64, 65, 66, 70, 71, 73, 74, 75 et 76, les dimensions de l'aire de stationnement à réalisée seront de 6m x 6m.

Pour les lots 7, 8, 12, 13, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 32, 35, 36, 48, 50, 51, 52, 56, 57, 77 et 78, une modification de l'emplacement de l'aire de stationnement est admise à condition d'être positionnée sur une des limites latérales du lot ou pour les lots 21 et 51 sur un des emplacements proposés. Les dimensions de cette aire de stationnement seront de 6m x 6m.

Pour le lot 69, les aires de stationnement seront à positionner librement sur la parcelle.

Pour l'îlot MIG, il devra être prévu une aire de stationnement de 2 places pour chaque logement créé. Ces aires de stationnement seront à positionner librement en fonction du découpage de l'îlot mais devront avoir un accès direct depuis la voie.

Pour les lots 27 à 30, il ne sera possible de réaliser qu'une seule place de stationnement aérienne sur la parcelle, à l'emplacement indiqué sur le plan réglementaire et de dimensions 3,3m x 5m. Une deuxième place de stationnement privative est prévue pour chacun des lots en entrée d'impasse.

Ces places devront rester non closes et non bâties mais elles pourront être couvertes par une pergola ou un carport en bois. Un portail pourra être installé derrière les places de midi, à 5m ou 6m de la limite de parcelle en fonction des dimensions définies.

Afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, les aires de stationnement, les allées de garage et les circulations sur les parcelles seront en matériaux perméables (calcaire, gravillons compactés, pavés enherbés, mélange terre-pierre...).

Les lots 58 à 62 sont des terrains externalisés. Des aires de stationnement pour ces lots sont prévues sur une placette à moins de 50m des terrains afin de permettre le stationnement obligatoire. Il est prévu 2 places de stationnement privées pour chacun des logements. Une de ces places sera réalisée en revêtement perméable et devra être conservée ainsi, l'autre de dimensions élargies pourra être couverte par un carport ou une pergola en bois, à condition de faire l'objet d'une déclaration en mairie.

## Annexes

## Tableau de répartition des surfaces

TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	NOMBRE DE LOTS	SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE (m <sup>2</sup> /LOT)	SURFACE DE PLANCHER TOTAL (m <sup>2</sup> )
LOT < 155 m <sup>2</sup>	5	95	<b>475</b>
LOT < 250 m <sup>2</sup>	20	110	<b>2200</b>
LOT < 300 m <sup>2</sup>	23	120	<b>2760</b>
LOT < 350 m <sup>2</sup>	14	135	<b>1890</b>
LOT < 400 m <sup>2</sup>	9	145	<b>1305</b>
LOT < 500 m <sup>2</sup>	4	155	<b>620</b>
ILOT MIG	1	200	<b>200</b>
ODF 69	1	110	<b>110</b>
ODF 70	1	110	<b>110</b>
ODF 71	1	110	<b>110</b>
<b>TOTAL</b>	<b>79</b>		<b>9780</b>

**Annexes**

**Frange végétale dense**

**Strate arborée :**



Chêne pédonculé



Chêne sessile



Frêne commun



Erable champêtre



Noyer commun – Juglans regia



Charme – Carpinus betulus



Tilleul à grandes feuilles

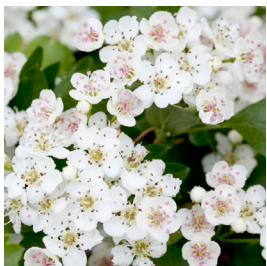


Alisier torminal



Cognassier – Cydonia oblonga

**Strate arbustive :**



Aubépine



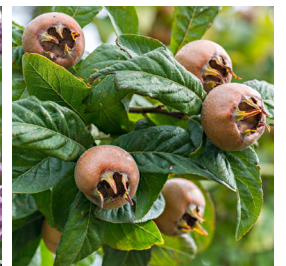
Camérisier à balai



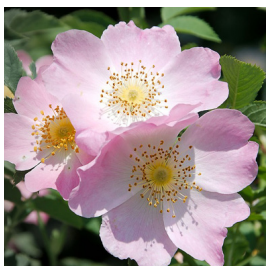
Cornouiller mâle



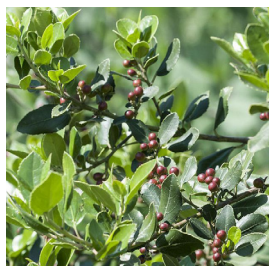
Lilas commun



Néflier



Eglantier



Filaire



Fusain d'Europe



Nerprun alaterne



## Annexes

### Frontage

#### Petits arbustes ornementaux :



Hortensia annabelle



Rosier arbustif Iceberg



Fuschia



Osmanthe



Viome

#### Vivaces :



Aster



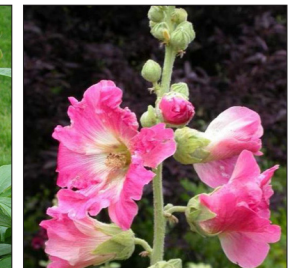
Euphorbe



Fenouil



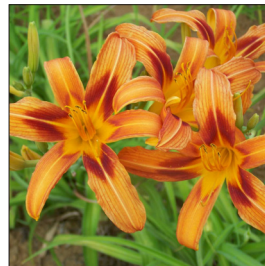
Pivoine



Rose trémière



Héllébore



Hemerocalle

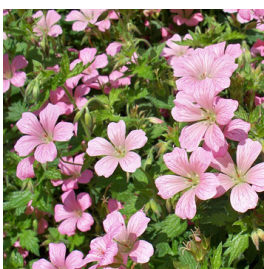


Iris

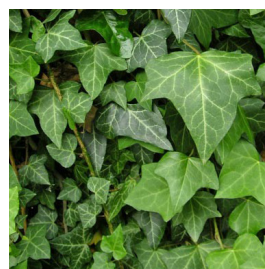


Gaura

#### Vivaces couvre-sols :



Géranium vivaces



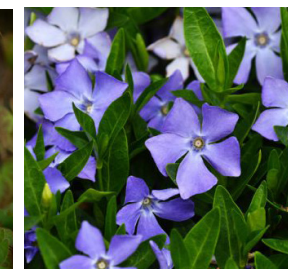
Lierre



Alchemille



Fleur des Elfes



Pervenche