

Département de la Vienne

LES ORMES

« BOIS POUZIN »

LOTISSEMENT

91 lots constructibles

Section ZE n° 33, 34, 35, 36 et 40

Maître de l'ouvrage :

POITOU TERRAINS

12, rue Eugène Chevreul – ZI République II
BP 1091 – 86061 POITIERS CEDEX 9
Tél. : 05.49.00.49.49 / Fax : 05.49.00.49.50

AL 02

REGLEMENT

B.E.T. Castel-Touchard

Maître d'oeuvre V.R.D

2 avenue Robert Schuman
86000 POITIERS

Tél : 05.49.61.37.64
Fax: 05.49.45.14.96

Email:
castel-touchard@club-internet.fr

INDICES

DATES

Plan dressé : **DECEMBRE 2006**

Article 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES -

Autorisés :

- . Les constructions à usage d'habitation, de bureau et de service. (Une seule construction à usage d'habitation sera autorisée par lot).
- . Les annexes des constructions précitées.

Néanmoins, sur un même lot, une seule habitation mono familiale peut être construite. Les constructions annexes sont autorisées et seront du même type que la construction principale ou en bois

Article 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL NON AUTORISES -

Interdits :

- . Tout types d'occupation ne répondant pas à l'article 1.

Article 3 - ACCES ET VOIRIE-

1. Accès

Des restrictions d'accès seront imposées sur certains lots (voir plan de composition)

Les accès au terrain se feront sur les voies nouvelles créés.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Les constructions devront être raccordées en souterrain aux dispositifs de branchement mis en place par le lotisseur (regard pour comptage d'eau potable, coffret de branchement électrique et regard 30 x 30 pour réseau téléphonique et télévision).

Les eaux usées seront évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif.

Les eaux pluviales des voies nouvelles seront évacuées soit dans des caniveaux, soit dans des noues, soit dans du réseau. Le tout se jettera dans un bassin de régulation.

Les eaux de pluies des constructions et de leurs abords seront infiltrées sur chaque parcelle privative par système de puits perdu ou de tranchée drainante. Ces travaux seront réalisés par et à la charge de chaque acquéreur.

Un dossier d'incidences relatif au rejet pluviales est en cours de réalisation (Etude de Sol : Cabinet A.I.S. / Incidence : Cabinet E.R.M.).

NOTA :

- 1- Les accès aux lots aménagés par les acquéreurs seront réalisés en tenant compte de l'emplacement sur le terrain de tous les coffrets de branchements et candélabres. Tout déplacement de ces ouvrages sera à la charge du propriétaire du lot.
- 2- Le constructeur devra au moment de l'établissement de son projet de construction, s'assurer que le pavillon est " gravitairement " raccordable aux branchements EU et EP mis en place.

Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Sans objet

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

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

Article 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres (3,00 m).

Toutefois, la construction est autorisée en limite séparative sous réserve que le coté situé en limite séparative n'excède pas quatre mètres cinquante (4,50 m) de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon et trois mètres cinquante (3,50 m) dans les autres cas.

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

Sans objet.

Article 9 - EMPRISE AU SOL -

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de trente mètres maximum dans le sens de la plus grande pente. La cote de hauteur applicable à chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

La hauteur des constructions ne pourra en aucun cas dépasser six mètres (6,00 m) à l'égout du toit, sous réserve du respect de l'article 7 alinéa 2.

En cas de combles, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.

Le sol fini du rez-de-chaussée de la construction devra être réalisé au moins à + 30 cm au dessus de la cote voirie.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR –

Confer articles R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et servitudes, et sauf exceptions pour raisons techniques, les enduits de façade seront de teinte naturelle, chaux et sables locaux, les toitures devront avoir une pente minimum de 22° ou 40% et devront être réalisées en ardoises, en tuiles de teintes naturelles ou vieilles, à l'exception des teintes claires, ou en matériaux de forme et d'aspect équivalents.

A l'exception des clôtures en pierres ou en moellons, les clôtures maçonnées recevront un enduit de teinte identique à celui de la construction et auront un aspect fini.

Pour toutes constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts. Les abris de jardins métalliques sont interdits.

Article 12 - STATIONNEMENT -

Une zone de stationnement privative non close de 5 m x 5 m sera réalisée sur chaque parcelle à la charge de chaque acquéreur (voir schéma type joint en annexe). Son emplacement sera défini dans le cadre du permis de construire sauf pour certains lots où l'emplacement est imposé (voir plan de composition).

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Des zones d'engazonnement seront créées et des arbres seront plantés (voir plan de composition).

Article 14 - CLOTURES -

Les clôtures de haies vives seront faites de feuilles d'essences locales (troène, charmille, noisetier, buis, cotonéaster, ...). Le thuya est à éviter.

Les clôtures de façades seront choisies parmi les croquis en annexe page 7 du présent règlement.

Les clôtures entre parcelles privatives ne pourront dépasser 1,50 mètre de hauteur.

Article 15 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

La SHON maximale constructible sera définie au tableau annexé au présent règlement.

Article 16 - DEPASSEMENT DE LA POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL -

Sans objet.

Article 17 - 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."

Le Lotisseur

TABLEAU DES SURFACES

Surface totale du lotissement avant bornage : (en m²) 104 160,00

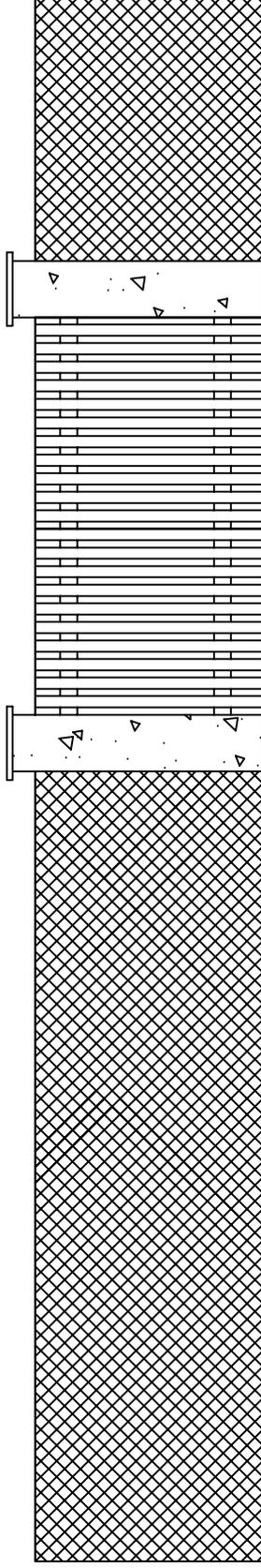
Surface totale des lots créés avant bornage : (en m²) 76 745,00

LOT N°	SURFACE (en m ²)	SHON (en m ²)
TRANCHE 1		
1	850,00	298
2	820,00	287
3	810,00	284
4	750,00	263
5	730,00	256
6	800,00	280
7	780,00	273
8	870,00	305
9	870,00	305
10	870,00	305
11	970,00	340
12	870,00	305
13	840,00	294
14	590,00	207
15	600,00	210
16	590,00	207
17	600,00	210
18	830,00	291
19	750,00	263

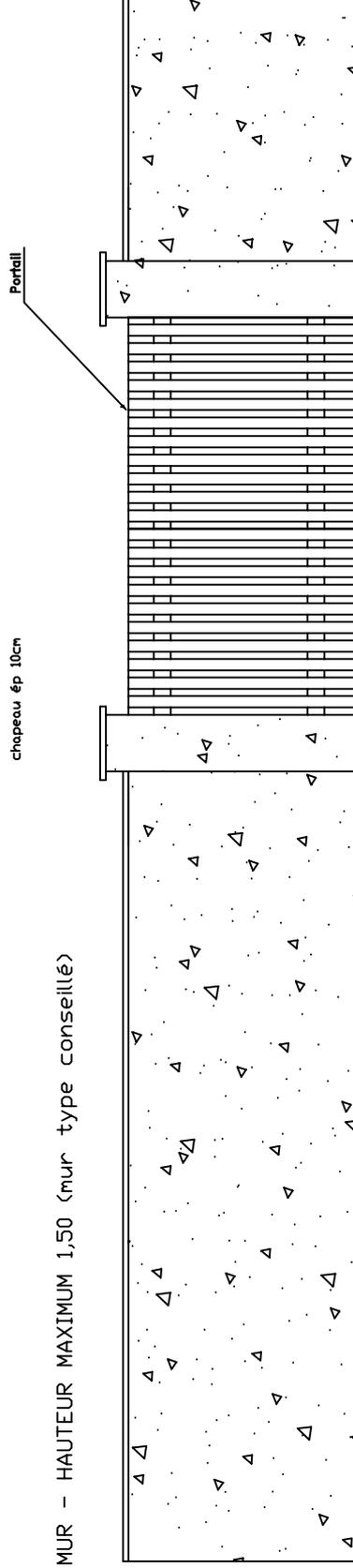
CLOTURES TYPES

Soubassement limité à un mètre côté rue

HAIE + GRILLAGE DE COULUER VERTE SUR POTEAUX METALLIQUES – HAUTEUR MAXIMUM 1,50m



MUR – HAUTEUR MAXIMUM 1,50 (mur type conseillé)



MUR BAHUT – HAUTEUR 0,30m AVEC GRILLAGE DU LISSE – HAUTEUR TOTALE 1,50m

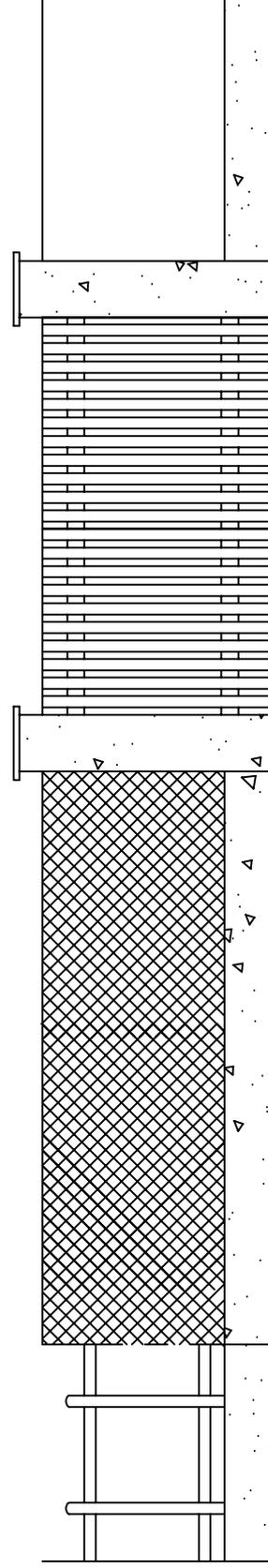
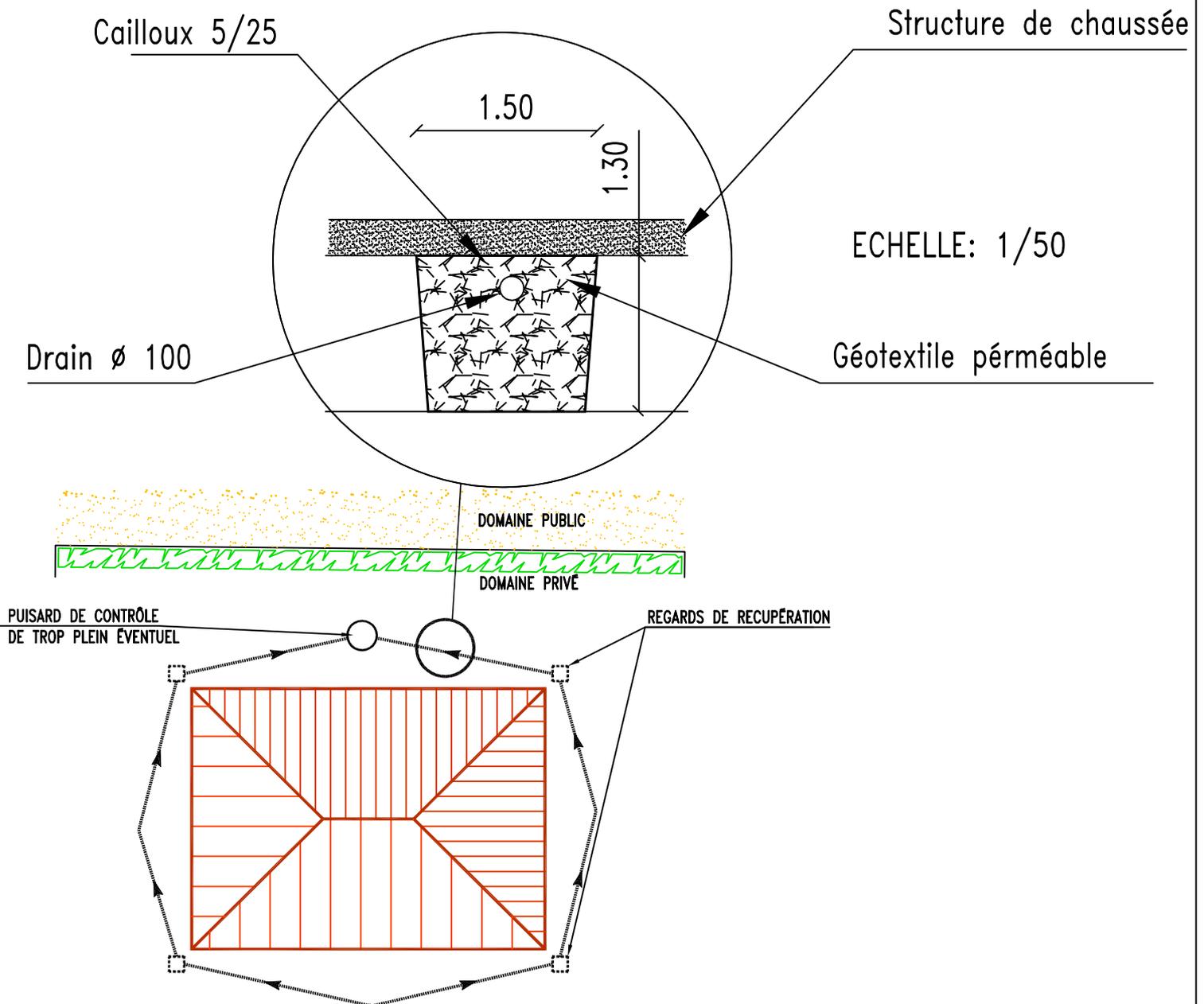


SCHÉMA D'ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES PRIVATIVES

COUPE D'UNE TRANCHÉE DRAINANTE



**B.E.T. CASTEL
TOUCHARD**

Bureau d'Etudes V.R.D.

2 Avenue Robert Schuman
86000 POITIERS

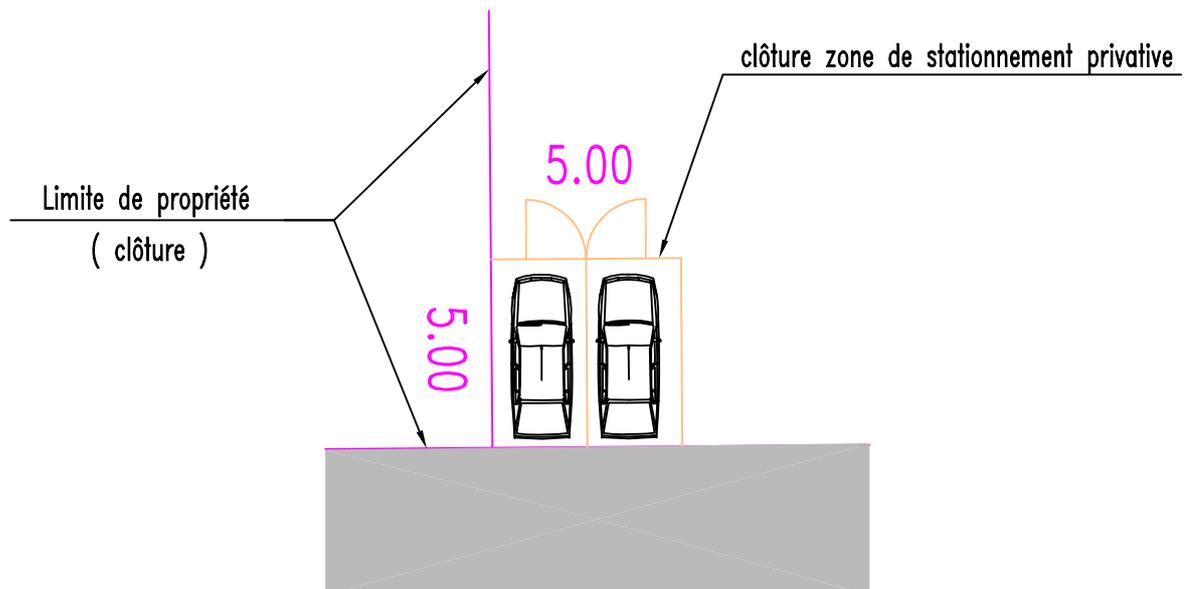
TEL : 05.49.61.37.64.

FAX : 05.49.45.14.96.

E-mail : castel-touchard@club-internet.fr

SCHÉMA DE PRINCIPE

D'une zone stationnement privative
non close réalisée par chaque acquéreur.
Emplacement défini suivant le plan
du permis de construire



B.E.T CASTEL TOUCHARD

Maître d'oeuvre V.R.D.

2 Avenue Robert Schuman
86000 POITIERS

TEL : 05.49.61.37.64.

FAX : 05.49.45.14.96.

Email: castel-touchard@club-internet.fr

ECHELLE 1/200