

Département de la Vienne

COULOMBIERS

Lotissement « Les Barbotins »
53 lots constructibles dont 3 lots divisibles

Section E, parcelles n° 187



SARL LES BARBOTINS

BP90041
86170 NEUVILLE DE POITOU
Tél : 05.49.00.06.00
delphine@poitou-terrains.com

PA

10

DESIGNATION DES PIECES

REGLEMENT

B.E.T. TOUCHARD

Bureau d'Etudes V.R.D

2 rue Roger Frison Roche
86180 BUXEROLLES

Tél. : 05.49.61.37.64

Email :
castel-touchard@club-internet.fr

INDICES

DATES

OBSERVATIONS

01

16.05.2017

Suppression des lots 54 à 62 (intégration de ces lots dans les lots constructibles 3 à 5, 10 à 12 et 24 à 26) et modification des lots 20 et 37 (déplacement de la limite entre les deux).

N° DOSSIER : 01.12.14

Pièce dressée en : MAI 2015

Les terrains sont situés en zone AUA, zone à urbaniser.

L'aménagement de la zone devra respecter les principes intégrés au règlement et exposés dans le plan d'aménagement et de développement durable et dans les documents annexés au plan de zonage (pièce n° 3b). Il concerne l'aménagement des zones nommées AUA dont l'urbanisation pourra s'effectuer au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par le PADD et le règlement sous réserve que les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone et aient une capacité suffisante pour desservir la zone AUA.

RAPPEL

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311.1 du code forestier.

Article 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES

Une seule habitation mono familiale et ses annexes par lot pour les lots 1 à 23 inclus et 27 à 53 inclus.

Les lots 24, 25 et 26 pourront être divisés, le lot 24 en 2 lots maximum, le lot 25 en 3 lots maximum et le lot 26 en 4 lots maximum.

La réunification de plusieurs lots est autorisée.

Article 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL NON AUTORISES

- Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21 septembre 1977, qui ne sont pas justifiées en milieu urbain ou qui seraient susceptibles d'entraîner des inconvénients pour le voisinage.
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.
- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisir.
- Les carrières, affouillements et exhaussements du sol.
- Les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

Article 3 - ACCES ET VOIRIE

Les lots 3 à 47 inclus auront leurs accès sur les voies nouvelles.

Les lots 2 et 48 à 53 inclus auront leurs accès sur la voie communale.

Certains lots possèdent des restrictions d'accès (voir plan de composition), accès imposés ou autorisés.

Les Tranches 1 et 4 auront des placettes de retournement provisoires.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Branchements :

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, regard 30 x 30 pour réseau téléphonique, et tabouret de branchement pour les eaux usées).

Sur l'ensemble du périmètre du lotissement, un drainage agricole a été réalisé. Chaque futur propriétaire devra, à sa charge, se déconnecter en amont et en aval.

Gestion des eaux pluviales :

Les eaux de pluie des constructions et de leurs abords seront gérées sur chaque parcelle privative par et à la charge de chaque acquéreur.

Les ouvrages hydrauliques privatifs devront être dimensionnés conformément aux prescriptions pour une pluie de 60 mm en une heure.

Le type de dispositif de gestion des eaux pluviales, son implantation et son dimensionnement (note de calcul à fournir) devront obligatoirement figurer dans le dossier de Permis de Construire.

La mise en place d'une cuve de récupération des eaux pluviales est possible. Cependant, elle ne peut être le seul moyen de gestion des eaux pluviales privatives. Son implantation se fera obligatoirement en amont du dispositif d'infiltration et de stockage.

Un tabouret de trop plein sera mis en place par le Maître d'Ouvrage.

Assainissement :

Le constructeur devra au moment de l'établissement de son projet de construction, s'assurer que le pavillon est " gravitairement " raccordable au branchement EU mis en place. Le raccordement se fera conformément aux règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la nature des effluents rejetés dans le réseau collectif et leur éventuel pré-traitement.

NOTA :

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. Tout déplacement de ces ouvrages sera à la charge du propriétaire du lot. La position des coffrets, regards et tabourets de branchement ne sera définitive qu'après réalisation des travaux et des plans de récolement.

Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces des lots sont définies au plan de composition et ne sont que théoriques. Elles seront définitives après bornage.

Une étude de sol a été réalisée uniquement dans l'emprise des voiries. Il est donc conseillé à chaque futur acquéreur de réaliser à leur charge une étude de sol afin de déterminer le type de fondation à adopter.

Article 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées de manière à être intégrées au mieux à leur environnement bâti ou naturel.

Les constructions seront implantées dans les zones constructibles.

Article 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service publics et téléphoniques, ni à la reconstruction après sinistre.

Le distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche 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 deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m) en cas d'ouverture de baies côté limite séparative.

Toutefois, les constructions de bâtiment joignant la limite séparative sont autorisées :

1. Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas trois mètres vingt (3,20 m) à l'égout du toit ;
2. Lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions de dimensions sensiblement équivalentes et joignant déjà la limite séparative.
3. Lorsque la construction ne comporte pas de vis-à-vis située à moins de 6 m de la construction voisine.

Lorsqu'un projet d'ensemble intéresse des terrains appartenant à des propriétaires différents, il peut avec l'accord des propriétaires intéressés, ne pas être tenu compte des limites séparatives communes à ces terrains pour l'implantation des différents bâtiments qui sont alors considérés comme instruits sur un même terrain et doivent respecter les règles d'implantation visées à l'article 7.

Cet article ne s'applique pas pour les lots 24 à 26.

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

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service publics et téléphoniques.

Les constructions situées sur un terrain d'une même propriété et non destinées à la division, doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche et le plus bas d'une autre construction doit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
La distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouvertures. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 m.
2. Les baies, éclairant les pièces principales, ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
3. Sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, la moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement normal. En outre, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Cet article ne s'applique pas pour les lots 24 à 26.

Article 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article 10 - HAUTEUR 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 est mesurée à partir du sol.

La hauteur des constructions ne pourra en aucun cas dépasser 6 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, sous réserve du respect de l'article 7 alinéa 2.

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

En cas de construction d'un équipement public, ou privé à usage collectif et sous réserve d'intégration architecturale au bâti existant, la hauteur des bâtiments à l'égout du toit pourra atteindre 8,00 m.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de conserver le caractère du tissu existant :

- Les façades peintes sont à éviter,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts pour les parois est interdit.
- Les murs construits à l'alignement (y compris les murs de clôture d'une hauteur maximale de 1,50 m) seront maçonnés en enduit traditionnel ou pierres apparentes rejointoyées ou pierre sèche.
- Les clôtures d'une hauteur maximum de 1,50 m, hors maçonnés, seront acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives.

Les mouvements de terre seront autorisés s'ils n'ont pas pour effet de créer des pentes ou rampes supérieurs à 10 %. De plus, les sous-sols enterrés seront interdits, si la nature du terrain le justifie (argile notamment).

Pour toutes les constructions, l'usage de tout autre matériau en couverture autre que les tuiles en terre cuite est interdit exception faite de l'ardoise qu'il est possible d'utiliser dans la mesure où les couvertures des bâtiments voisins en sont pourvus.

Il pourra être fait exception à l'alinéa précédent pour les vérandas et les piscines couvertes quelle que soit leur surface, et les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 25 m². Seront alors autorisées les couvertures de type plaques d'agglomérés composites, plaque ondulées en fibro-ciment imitation tuile ou bien les tuiles en verre et les panneaux translucides ou transparents dans la mesure où ils sont en harmonie avec le bâti existant à proximité.

Les abris de jardin en bois sont autorisés.

Implantation altimétrique par rapport au terrain naturel :

Les constructions doivent s'adapter à la topographie originelle du sol et des voies existantes ou à créer sur l'ensemble des lots.

Les remblais autour de la construction auront une pente douce en tous sens s'harmonisant avec le terrain naturel.

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.

Article 12 - STATIONNEMENT

Une zone de stationnement privative non close de 5 x 5 m sera réalisée sur chaque parcelle à la charge de chaque acquéreur (cf. schéma type en annexe).

Son emplacement sera défini dans le cadre du permis de construire pour les lots ne disposant pas d'accès imposés de 5 m sur 5 m.

Pour ceux qui possèdent un accès imposé de 5 m sur 5 m, la zone de stationnement privative non close se situera obligatoirement dans le prolongement dudit accès.

Pour ceux qui possédant un accès imposé différent de 5 m par 5 m, la zone de stationnement non close privative devra être réalisée sur la zone d'accès au lot.

Pour ceux qui possèdent un accès autorisé, la zone de stationnement non close privative sera réalisée sur la zone d'accès et de préférence devant l'entrée principale des véhicules motorisés.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces communs qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.

Une attention particulière devra être attachée au raccordement visuel avec le Centre Bourg existant : traitements aux sols, plantations, cohérence des matériaux et des couleurs ...

Les haies seront conservées sauf contrainte de passage pour désenclavement des parcelles. Chaque parcelle privative devra être paysagée et comporter 25 % d'espaces verts.

Les espaces boisés inscrits sur le plan d'aménagement de la zone pourront être comptabilisés dans les 25% d'espaces verts attenant à chaque parcelle.

Une clôture d'une hauteur de 1,50 m, de style Plasitor ou similaire, devra être posée par et à la charge des acquéreurs en façade des lots 2, 48 à 53 et 13 (sur le coté donnant sur la voie communale pour le lot 13) suivant plan de composition.

Article 14 - CLOTURES

Les clôtures en façade sur le domaine public seront constituées par un muret de pierre ou enduits de la même façon que la construction. Sa hauteur ne pourra dépasser 1,20 m.

Les clôtures séparatives auront une hauteur maximale de 1,50 m, seront grillagées et seront doublées de haies vives. Les poteaux et le grillage seront de couleur verte.

Les coffrets électriques devront être intégrés aux clôtures, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés.

Article 15 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Voir tableau des surfaces joint.

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

Sans objet.

Article 17 - MODIFICATION -

Conformément au Code de l'Urbanisme :

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. »

Le Lotisseur

SARL LES BARBOTINS

BP 90041 - 86170 NEUVILLE DE POITOU

Tél. : 05.49.000.600 - Fax : 05.49.000.599

RCS Poitiers 817451859

Siège Social : 34 rue des charbonniers "Masseuil" 86190 QUINCAÏ

TABLEAU DES SURFACES

**Lotissement "Les Barbotins"
A COULOMBIERS**

Surface totale du lotissement avant bornage (en m²) : 36 130,00

Surface totale des lots créés avant bornage (en m²) : 28 125,00

	LOT N°	SURFACE (en m ²)	SURFACE PLANCHER (en m ²)
TRANCHE 1	1	420,00	210,00
	2	445,00	222,50
	3	465,00	232,50
	4	500,00	250,00
	5	485,00	242,50
	6	500,00	250,00
	7	500,00	250,00
	8	510,00	255,00
	9	490,00	245,00
TRANCHE 2	10	460,00	230,00
	11	460,00	230,00
	12	460,00	230,00
	13	495,00	247,50
	14	475,00	237,50
	15	490,00	245,00
	16	485,00	242,50
	17	530,00	265,00
	18	525,00	262,50
19	510,00	255,00	
TRANCHE 3	20	780,00	390,00
	21	640,00	320,00
	22	800,00	400,00
	23	945,00	472,50
	24	570,00	300,00
	25	460,00	450,00
	26	650,00	600,00
	27	470,00	235,00
	28	410,00	205,00
TRANCHE 4	29	485,00	242,50
	30	500,00	250,00
	31	500,00	250,00
	32	520,00	260,00
	33	540,00	270,00
	34	545,00	272,50
	35	695,00	347,50
	36	685,00	342,50
	37	580,00	290,00

Lotissement "Les Barbotins" A COULOMBIERS

	LOT N°	SURFACE (en m²)	SURFACE PLANCHER (en m²)
TRANCHE 5	38	500,00	250,00
	39	510,00	255,00
	40	510,00	255,00
	41	470,00	235,00
	42	460,00	230,00
	43	840,00	420,00
	44	540,00	270,00
	45	550,00	275,00
	46	550,00	275,00
	47	540,00	270,00
TRANCHE 6	48	435,00	217,50
	49	440,00	220,00
	50	440,00	220,00
	51	450,00	225,00
	52	450,00	225,00
	53	460,00	230,00
		63 VOIRIE	8 005,00
	TOTAL avant bornage	36 130,00	14 592,50

