

USSON DU POITOU

LOTISSEMENT COMMUNAL

31 lots constructibles



REGLEMENT

(modifié le 04/02/2019)

AR PREFECTURE

086-218602761-20190204-2019_01_05-DE
Reçu le 07/02/2019

REGLEMENT

Article1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISÉS -

Autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation, de bureau et de service.
- Les annexes des constructions précitées.
- 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 AUTORISÉS -

Interdits :

- Tous les modes d'occupation du sol non autorisés à l'article 1.
- Les établissements, installations ou utilisations du sol, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 C du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial autres que celles autorisées à l'article 1.
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs...

Article 3 - ACCÈS ET VOIRIE -

Accès

Des restrictions d'accès seront imposées sur certains lots (voir plan de composition)
Les accès aux lots se feront sur les voies nouvelles à créer, excepté pour les lots 1 à 6 qui auront leur accès directement sur la rue des Vignes du Moulin à Vent.

AR PREFECTURE

086-218602761-20190204-2019_01_05-DE
Regu le 07/02/2019

Article 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX -

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).

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

Les eaux pluviales des voies nouvelles seront évacuées soit dans un réseau mis en place, soit dans des noues ; 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 d'infiltration ou de tranchée drainante. Ces travaux seront réalisés par et à la charge de chaque acquéreur.

Un dossier d'incidences relatif au rejet des eaux pluviales est en cours (SESAER).

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 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS -

Une étude de sol a été réalisée uniquement dans l'emprise des voiries (dossier d'incidence loi sur l'eau) ; 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 habitations seront implantées dans les zones constructibles définies au plan de composition.

AR PREFECTURE

086-218602761-20190204-2019_01_05-DE
Regu le 07/02/2019

Article 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES -

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point 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.

Les bâtiments annexes ne pourront être implantés à l'avant de la parcelle.

Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ -

Sans objet.

Article 9 - EMPRISE AU SOL –

Sans objet.

Article 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur maximale des constructions sera limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit.

Dans l'hypothèse d'une utilisation des combles, il ne pourra être réalisé qu'un seul niveau aménagé 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 finie.

Article 11 - ASPECT EXTÉRIEUR -

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 - STATIONNEMENT -

Une zone de stationnement privative non close de 5 m x 5 m sera réalisée sur les lots 1 à 6, à la charge de chaque acquéreur (voir schéma type joint en annexe).

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

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

Les espaces boisés et plantés existants seront conservés dans la mesure du possible.

Article 14 - CLÔTURES -

Les clôtures de façades et les clôtures entre parcelles privées ne dépasseront pas 1.70 m de hauteur et pourront être doublées d'une haie vive.

En cas de mur, la partie maçonnée ne dépassera pas 1.20 m de hauteur.

Article 15 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

La surface de plancher maximale constructible sera définie au tableau annexé au présent règlement.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,35.

Une étude d'impact est jointe parallèlement au présent arrêté de lotir.

Article 16 - DÉPASSEMENT DE LA POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL -

Le dépassement de C.O.S. n'est pas autorisé.

Article 17 - MODIFICATION -

Conformément à l'article L 442-10 du 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.

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 bénéficiaire de l'autorisation de lotir tant que celui-ci possède au moins un lot constructible."



Le Maire,

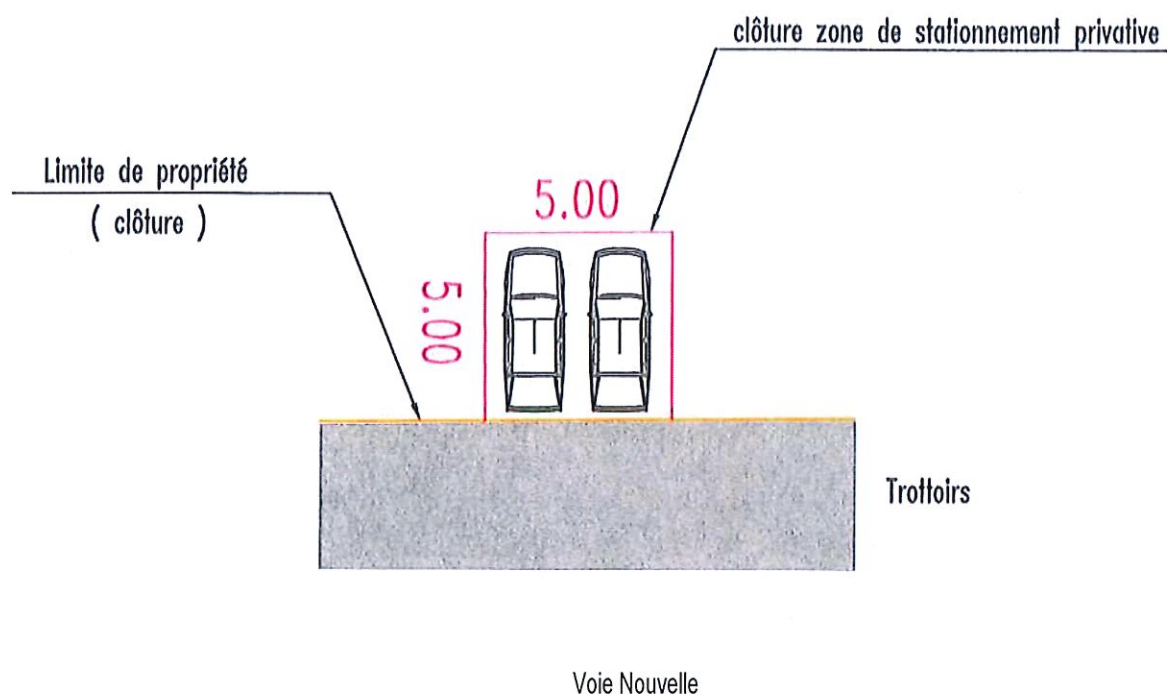

Michel JARRASSIER

AR PREFECTURE

086-218602761-20190204-2019_01_05-DE
Regu le 07/02/2019

SCHEMA DE PRINCIPE

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



AR PREFECTURE

086-218602761-20190204-2019_01_05-DE
Regu le 07/02/2019

TABLEAU DES SURFACES

Surface totale du lotissement avant bornage (en m²) : 39 190,00

Surface totale des lots créés avant bornage (en m²) : 27 690,00

LOT N°	SURFACE (en m ²)	Surface de plancher (en m ²)
1	920,00	322
2	900,00	315
3	870,00	305
4	910,00	319
5	960,00	336
6	940,00	329
7	1 030,00	361
8	890,00	312
9	890,00	312
10	890,00	312
11	920,00	322
12	1 060,00	371
13	770,00	270
14	810,00	284
15	820,00	287
16	830,00	291
17	830,00	291
18	830,00	291
19	890,00	312
20	900,00	315
21	800,00	280
22	800,00	280
23	930,00	326
24	810,00	284
25	830,00	291
26	1 040,00	364
27	910,00	319
28	900,00	315
29	910,00	319
30	930,00	326
31	970,00	340
32 (voirie)	11 500,00	/
TOTAL avant bornage	39 190,00	9 692

AR PREFECTURE

086-218602761-20190204-2019_01_05-DE
Regu le 07/02/2019