

# DEPARTEMENT DE LA VIENNE

\*\*\*

## COMMUNE DE COULOMBIERS

\*\*\*

### PROJET D'AMENAGEMENT

« Le Clos Saint Jacques »

**Chemin Rural de Jazeneuil à Coulombiers  
et Route Départementale n° 611 de Paris à Rochefort sur Mer**

## REGLEMENT

### TITRE I

#### DISPOSITIONS GENERALES

##### Article 1.1 – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du projet d'aménagement ci-après désigné, tel que son périmètre en sera défini par l'arrêté de Permis d'Aménager pris par l'autorité administrative compétente et figurant sur les documents graphiques approuvés au dossier.

Le terrain est situé sur le territoire de la Commune de COULOMBIERS, au Sud-Ouest du bourg, entre le Chemin rural de Jazeneuil à Coulombiers et la Route Départementale n° 611 de Paris à Rochefort sur Mer.

Le terrain d'assiette est cadastré section AA n° 4p, 58 et 60p pour une superficie totale de : 14 084 m<sup>2</sup>.

.../...

## **Article 1.2 – Objet du Règlement**

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles et servitudes d'intérêt général applicables au lotissement et s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, sans préjudice des prescriptions prises au titre d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol, du sous-sol et du sur-sol.

Ce règlement devra être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location de chaque lot.

## **Article 1.3 – Partie de division**

Les espaces du lotissement tels que définis au Plan de Composition d'ensemble se décomposent ainsi :

- Voirie : .....	2 454 m <sup>2</sup>
- Espaces verts : .....	817 m <sup>2</sup>
- Terrains privatifs : .....	<u>10 813 m<sup>2</sup></u>
<b>Total : .....</b>	<b>14 084 m<sup>2</sup></b>

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

Les dispositions applicables sont celles du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de COULOMBIERS, sauf à prendre en compte les dispositions complémentaires particulières ci-après, ainsi que les prescriptions portées sur les documents graphiques.

## **SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :**

La réunion de lots est possible.

Les activités libérales et commerciales pourront y être exercées à titre accessoire, dans la limite des possibilités offertes par le Plan Local d'Urbanisme.

.../...

**Article 2 bis** Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites :

- les décharges (ordures, déchets, matériaux) sur les lots, les voies, les espaces collectifs et les terrains vides.

## **SECTION 2 – Conditions de l'utilisation du sol**

**Article 3** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et et d'accès aux voies ouvertes au public , réseaux et adaptation au sol:

Les accès véhicules sont limités à un seul par logement.

Les accès obligatoires pour certains lots sont indiqués au Plan de Composition.

Toutefois si un acquéreur fait l'acquisition de deux lots pour la construction d'un seul logement, un nouvel accès pour ce logement pourra être aménagé à un emplacement différent de ceux obligatoires, sous réserve de ne pas présenter de gêne ou de risque pour la circulation.

Certains accès sont interdits comme indiqués au Plan de Composition. A ces emplacements les portillons y sont également interdits, à l'exception du lot n° 11.

Les acquéreurs devront supporter les talus des voies et espaces communs sur l'emprise même de leur terrain. A la place des talus, des murs de soutènement pourront être édifiés.

Le niveau fini au rez-de-chaussée de construction dalle finie sera édifié à un niveau supérieur à celui de la voie au droit de l'accès au lot. Tout niveau de construction, même non habité, devra être protégé contre les eaux pluviales de ruissellement.

Les seuils des portails et des portillons seront au niveau des voiries.

.../...

## **Article 11** Aspect extérieur :

### Clôtures :

En limites séparatives, le règlement du PLU en vigueur s'appliquera concernant les clôtures.

En façade sur rue, pour les voies nouvelles du projet, les acquéreurs devront établir à minima un soubassement en parpaings ou en béton, le tout recouvert d'un enduit traditionnel, d'une hauteur de 20 cm par rapport au niveau définitif de la voirie et la plantation d'une haie composée d'arbustes avec des essences locales.

Ce soubassement pourra être surmonté ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m.

En limite Ouest du projet, la haie vive existante sera confortée ou recomposée par les acquéreurs des lots en limite avec le Chemin rural (en privilégiant les essences locales).

Limite Ouest : les haies existantes seront conservées, entretenues et préservées par les acquéreurs des lots concernés.

Limite Nord : les haies existantes seront situées hors lotissement. Il ne devra pas leur être porté atteinte.

## **Article 12** Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est demandé aux acquéreurs de prévoir le stationnement de deux véhicules minimum sur leur parcelle.

Il est conseillé aux acquéreurs de positionner leur portail à au moins 5 mètres de la voie desservant les lots afin de réserver un espace de stationnement non clos, appelé parking du midi.

## **Article 13** Espaces libres et plantations, espaces boisés classés :

Les plantations monospécifiques type : Lauriers Cerise, Thuyas et Troènes sont interdites.

Les haies existantes seront conservées, entretenues et préservées par les acquéreurs des lots concernés.

### **SECTION 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article 14** **Coefficient d'occupation du sol :**

La Surface de Plancher des constructions édifiées sur un lot sera celle indiquée sur le Plan de Composition.

Les haies existantes en bordure du chemin rural de Jazeneuil à Coulombiers seront conservées.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ORDURES MENAGERES**

La collecte des conteneurs à déchets ménagers se fera à l'entrée du projet sur la zone close réservée à cet effet, conformément aux prescriptions du service de la Communauté d'Agglomération du Grand Poitiers.

~ φ ~