

# Commune de Courlay

## Règlement Lotissement communal des « Charmes I »

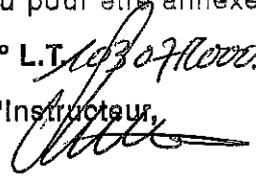
Septembre 2007

ANNEXE ( *II* )

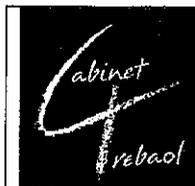
Vu pour être annexé à l'arrêté de lotir

n° L.T. *103070003* en date de ce jour

L'Instructeur



Pôle territorial de l'équipement  
de Bressuire  
25 OCT. 2007  
COURRIER ARRIVÉ



**Cabinet TREBAOL**  
6 rue de Bretagne – 86530 Cenon-sur-Vienne  
e.mail : cath.trebaol@wanadoo.fr  
Tel : 05.49.93.01.21 - Fax : 05.49.93.25.25

**SOMMAIRE**

ARTICLE 1 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES.....2

ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS .....2

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE .....2

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX .....2

    4.1. - Eau Potable:.....3

    4.2. - Assainissement : .....3

    4.2. - Eaux pluviales .....3

    4.4. - Autres réseaux .....3

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....4

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....4

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....5

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....5

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL .....6

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....6

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR .....6

    L'objectif.....6

    Architecture .....6

    Façades (couleurs et matériaux).....6

    Toitures (couleurs et matériaux).....7

    Abri de jardin : .....7

    Clôtures : .....7

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES .....7

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS .....8

    5. Espaces publics verts.....8

    6. Espaces verts privés .....8

    Déchets – tri sélectif .....8



L'objet du présent règlement est de décliner les conditions techniques d'occupations du sol des parcelles de ce lotissement, qui s'imposeront aux futurs acquéreurs.

### **ARTICLE 1 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES**

Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation et les annexes (tel que les abris de jardin, garages, vérandas...).
- 1.2 - La construction d'édicules nécessaires au service public et aux besoins générés par les constructions (transformateurs, local à déchets...)
- 1.3 - La construction de piscines privées
- 1.4 - Un lot ne pourra recevoir qu'une seule construction à usage d'habitation

### **ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

Toute construction ou installation à l'exception de celles visées à l'article 1.

### **ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE**

Tous les lots doivent déboucher sur la voie existante qui est adaptée à son usage.

3.1 - L'accès à tous les lots se fera obligatoirement à partir de la voie interne du lotissement, excepté pour les lots 2, 3, 4 et 5 pour lesquels l'accès se fera à partir de la rue du Moulin à l'Huile.

3.2 - Les accès aux lots se faisant à partir d'une plate forme sous laquelle l'eau est busée sont définis au plan de composition et ne pourront pas être modifiés.

3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

3.4 - Un lot faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique.

3.5 - La création d'accès sur les voies doit respecter les espaces publics arborés (haies), les arbres existants, les noues indiquées sur le plan de composition.

3.6 - Les lots n° 3, 5, 6, 9 et 24 pourront avoir un accès piéton vers les espaces communs implantés sur la façade arrière ou latérale du lot.

### **ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les acquéreurs devront tenir compte des implantations des réseaux

Cabinet Trébaol – 18 septembre 2007



Les réseaux divers étant installés, il est fait obligation aux acquéreurs de s'y raccorder au moyen d'un branchement particulier dont les charges leur incombent.

#### 4.1. - Eau Potable:

Toute construction d'habitation doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

#### 4.2. - Assainissement :

L'évacuation des eaux usées sera rejetée dans le réseau public d'assainissement.

#### 4.2. - Eaux pluviales

Les propriétaires des lots doivent assurer la rétention du plus grand volume d'eau pluviale sur leur terrain en fonction de :

- la topographie du terrain,
- l'implantation des constructions,
- de la surface imperméabilisée,

Les eaux pluviales seront dirigées sur chaque parcelle vers le point le plus bas au moyen d'une tranchée drainante (voir annexe page 9 « coupe d'une tranchée drainante).

Les travaux à effectuer sur les lots : tranchées drainantes, seront à la charge des propriétaires, les travaux permettant l'écoulement des eaux pluviales vers le bassin seront à la charge du lotisseur (domaine public).

#### 4.4. - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains également. Les emplacements des coffrets et regards définis au plan de composition ne pourront être modifiés.

L'implantation des coffrets électriques est prévue en entrée de lot leur place étant prédéfinie sur le plan de composition.

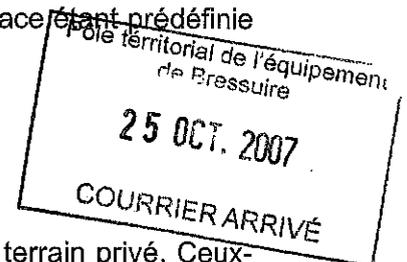
Leur implantation est prévue :

- soit dans le mur du garage si celui-ci est situé en entrée de lot,
- soit dans le mur de l'habitation si celle-ci est située à l'alignement
- soit incorporé dans un muret technique

⇒ Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunication devront être conformes aux documents officiels en vigueur à France Télécom à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

⇒ Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.



**ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

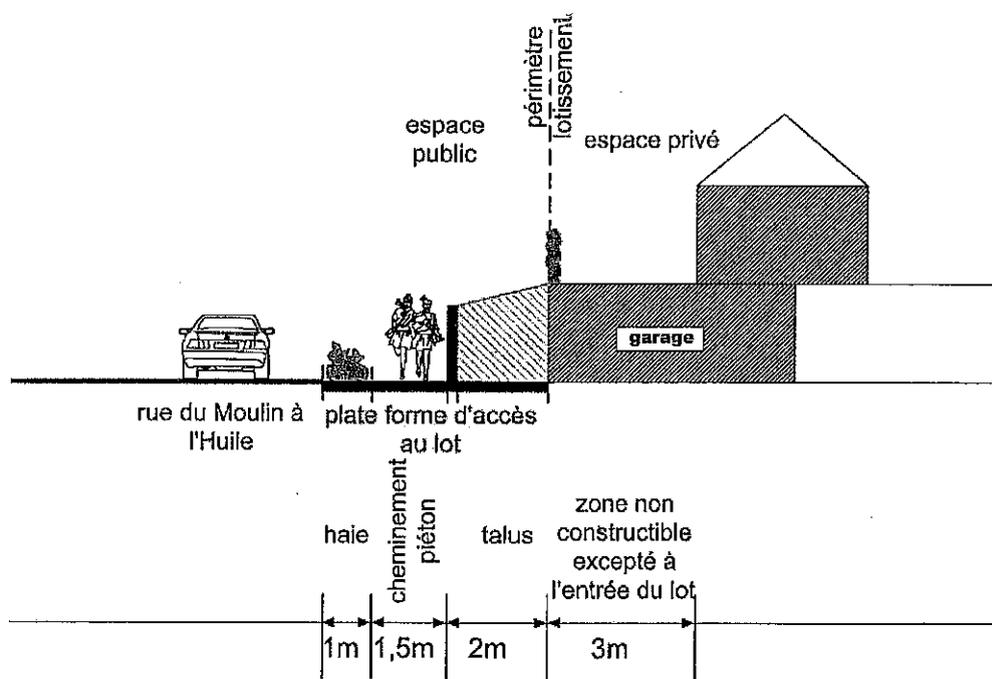
Les caractéristiques et surfaces des terrains sont fixées au plan de composition.

La surface imperméabilisée pour chaque lot doit être inférieure ou égale à 45 %.

**ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

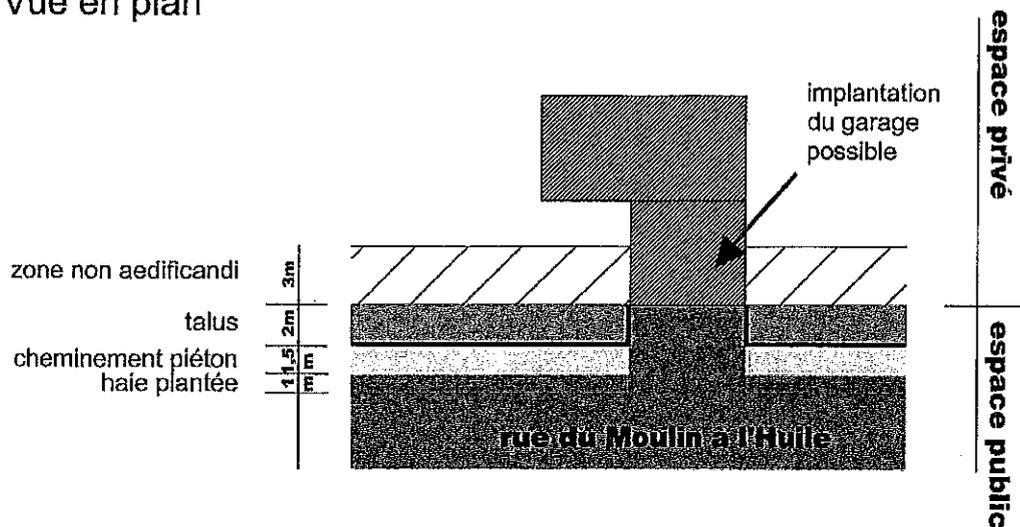
Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphonique.

L'implantation des constructions respectera la zone non constructible indiquée sur le plan de composition pour les lots 1 à 5, 7, 15, 18, 20, 21, 25 et 26. L'implantation des constructions pour les lots 2 à 5 respectera les schémas suivants :



Pôle territorial de l'équipement  
de Bressuire  
25 OCT. 2007  
COURRIER ARRIVÉ

## Vue en plan



Pour les lots 10 à 13, 23 et 14 l'implantation des constructions respectera l'alignement obligatoire figurant sur le plan de composition afin de conserver une perspective de rue.

Pour les autres lots jouxtant 2 voies : lots n° 6, 8, 9, 16, 17, 19, 22 et 24 l'implantation des constructions est libre.

Dans tous les cas pour les bâtiments annexes tels que les garages, extensions, la contiguïté avec la construction principale doit être privilégiée.

### **ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Les constructions de bâtiments sont autorisées :

- soit à 3 mètres minimum de la limite séparative,
- soit en limite séparative.

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,



### **ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 mètres.

## **ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est limitée à 25% .

## **ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel et jusqu'à l'égout du toit.

Pour les autres constructions la hauteur du bâti sera limitée à 6 m à l'égout du toit.

Les constructions implantées en limite séparative devront être limitées à 3 mètres de hauteur mesurée à l'égout du toit.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

## **ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **L'objectif**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles au contexte où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage et le caractère de la région.

### **Architecture**

#### *1) Dans le cas de projet de constructions contemporaines :*

L'architecture contemporaine est possible dans la mesure où le projet justifie l'économie des ressources naturelles et la prise en compte du bioclimatisme. Dans ce cas, toutes les installations techniques doivent être intégrées au bâtiment (intégration paysagère nécessaire).

#### *2) Dans le cas de projet en référence à l'architecture traditionnelle :*

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.  
Dans tous les cas les citernes et les cuves seront enterrées.



### **Façades (couleurs et matériaux)**

Les murs de construction et de clôture doivent être recouverts d'un matériau de finition sauf si ils sont en pierres apparentes.

La construction des façades peut se faire en matériaux variés, nobles de ton neutre s'intégrant naturellement dans l'environnement.

### **Toitures (couleurs et matériaux)**

Les matériaux de couverture peuvent être de la tuile romane ou d'autres matériaux nobles dans le cadre de l'architecture contemporaine.

En cas d'architecture contemporaine ou bioclimatique, les toitures terrasses végétalisées ou non peuvent être utilisées.

Les vérandas et verrières sont autorisées dans la mesure où elles constituent à part entière un élément intégré d'architecture (pente en rapport avec la pente de la couverture principale, profils et produits de remplissage en matériaux nobles).

### **Abri de jardin :**

Ils seront réalisés en bois ou en maçonnerie enduite d'une couleur identique à la construction principale.

Au-delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente ; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

### **Clôtures :**

En façade sur rue, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (pierres de pays appareillés ou agglomérés enduits) pouvant comporter des moellons saillants d'une hauteur minimale de 0,50 mètre et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- soit d'un mur bahut de 0,50 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2,00 mètres. Les maçonneries enduites seront obligatoirement réalisées avec un enduit de ton pierre.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduites est interdite.

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduites est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au-delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

### **ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**



Sur les espaces privés :

Il est prévu de pouvoir stationner au moins 2 véhicules sur chaque parcelle.

Sur les espaces publics :

Un minimum d'une place par tranche de 3 lots cessibles a été prévu et figure sur le plan de composition.

**ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS****5. Espaces publics verts**

Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés en espace vert.

Les haies bocagères existantes sur le site et marquantes doivent être préservées.

**6. Espaces verts privés**

Au moins 40 % de la surface du terrain doivent être des espaces verts.

Toutes les haies, massifs seront composés avec des végétaux d'essences locales. Les espèces invasives (bambous) ne seront pas autorisées.

**• Déchets – tri sélectif**

L'emplacement des containers est défini sur le plan de composition, le ramassage sera effectué à partir de la voie de sortie du lotissement.

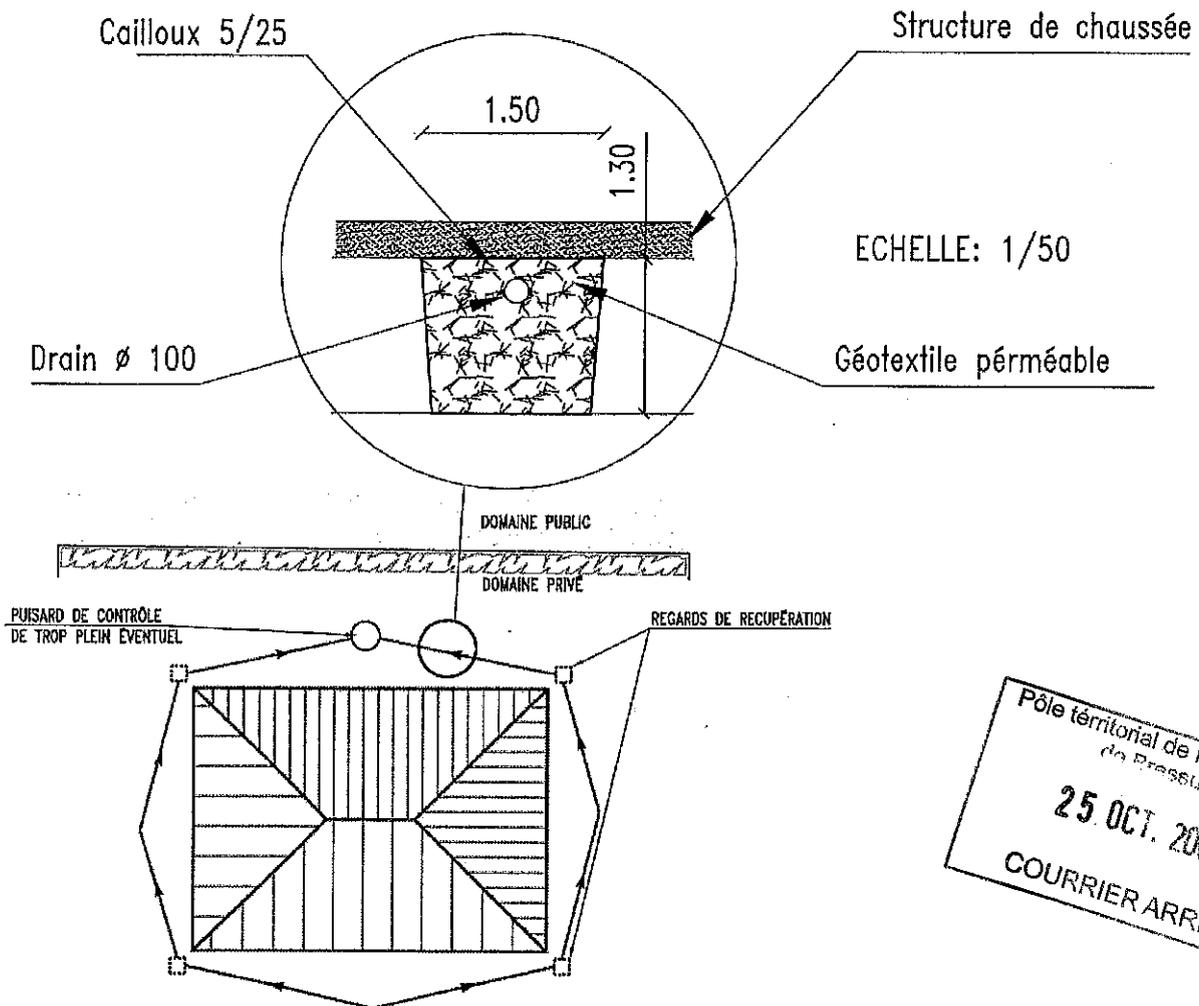
L'espace réservé aux containers sera délimité par une haie composée d'essences locales d'une profondeur de 2 m.



## ANNEXE

### SCHÉMA D'ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES PRIVATIVES

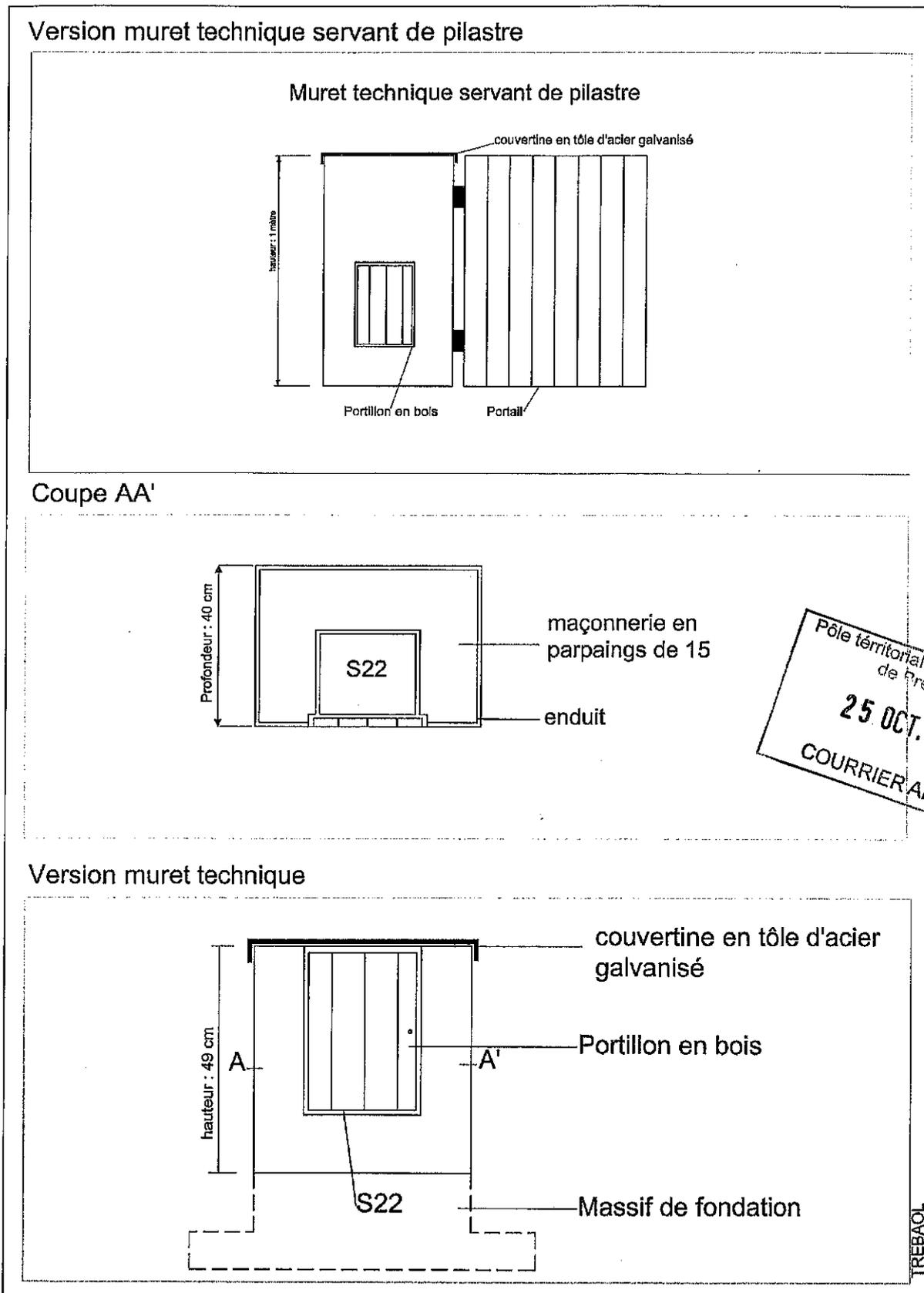
#### COUPE D'UNE TRANCHÉE DRAINANTE



Pôle territorial de l'équipement  
de Pressuire  
25 OCT. 2007  
COURRIER ARRIVÉ

**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

ANNEXE :



Pôle territorial de l'équipement  
de Pressuire  
25 OCT. 2007  
COURRIER ARRIVÉ



# COMMUNE DE COURLAY

## REGLEMENT LOTISSEMENT COMMUNAL DES « CHARMES »

### Modifications apportées au règlement du lotissement « Les Charmes 1 » DCM n° 09-59 du 23/11/2009

Règlement initial de Septembre 2007 (CABINET TREBAOL)

#### ARTICLE 4 : DESSERTE DES RESEAUX

Il est rajouté :

4.1 La possibilité est offerte aux acquéreurs de produire de l'énergie électrique par d'autres moyens dont les charges leur incombent.

4.2 Les parcelles pourront être équipées d'une citerne, qui permettra la rétention et le stockage des eaux de pluie. Elles pourront être valorisées pour les usages extérieurs et pour tous les usages intérieurs non-potables.

#### ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article est modifié comme suit :

La surface imperméabilisée pour chaque lot doit être inférieure ou égale à 40%.

#### ARTICLE 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rajouté :

Afin de limiter les pertes de chaleur avec l'extérieur, une maison compacte en R+1+combles est vivement conseillée.

#### ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR – MATERIAUX

Il est rajouté :

Toutes les références aux styles « néo » sont interdites.

#### Orientation

Il est vivement conseillé que la ligne de faîtage des bâtiments suive une orientation Ouest/Est.

afin de positionner les pièces de vie au sud, pour bénéficier de la lumière naturelle en toute saison et d'apports de chaleur gratuite en hiver . On parle de « solaire passif ». Au nord, les pièces non chauffées ou moins utilisées seront implantées.

La production d'eau chaude sanitaire solaire est conseillée. Les capteurs devront être traités comme des éléments architecturaux à part entière, parfaitement intégrés à la toiture ou au bâtiment en général. En aucun cas ils ne devront générer une impression d'éléments rapportés.

### **ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Il est rajouté :

Pour mémoire, l'élagage des arbres situés sur le domaine public, mais en limite des lots, sera soumis à l'autorisation de la commune.

#### **Espaces verts privés**

Cet article est modifié comme suit :

Au moins 60% de la surface du terrain doivent être des espaces verts.

Toutes les haies, massifs seront composés avec des végétaux d'essences locales. Les espèces invasives ne seront pas autorisées.

#### **Déchets – tri sélectif**

Il est rajouté :

Les habitants effectueront le tri de leurs déchets.

Les déchets verts pourront être compostés et valorisés comme fertilisant naturel.



Commune de COURLAY

(Deux-Sèvres)

N° 11-02

**EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de conseillers :

En exercice : 19

Présents : 18

Votants : 18

L'an deux mille onze, le sept février à dix-huit heures trente, le Conseil municipal de la commune de COURLAY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de M. André GUILLERMIC, Maire.  
Date de convocation du Conseil municipal : 31 janvier 2011

**OBJET :**

**Modification du  
lotissement « Les  
Charmes »**

**Présents** : Mr André GUILLERMIC Mme CLOCHARD Suzanne, Mrs GOBIN Gilles, GUILLOTEAU Guy, FUZEAU Pascal, Mmes BAUDOUIN Pascale, CAILLAUD Louissette, DIGUET Francette, GONNORD Catherine, ROUSSELARD Marie-Christine, VERDON Claudine, Mrs BOISSINOT Nicolas, BRAIN Damien, CLOCHARD Joël, DUDIT Daniel, VERGER Jean-Yves, PUAUD Christian, SAVIN Xavier

**Absents excusés** : Mr GOBIN Jacky

Monsieur Gilles GOBIN a été désigné secrétaire de séance

Monsieur le Maire signale au Conseil Municipal que certaines personnes souhaitant construire sur le lotissement « Les Charmes » demandent une modification de l'accès à leur parcelle. Pour accéder à leur requête, il est nécessaire de suivre la procédure prévue à l'article L 442-10 du code de l'urbanisme, de modification du lotissement.

Le Lotissement « Les Charmes » a été autorisé par arrêté du 28/12/2007.

Monsieur le Maire précise qu'un courrier recommandé avec accusé réception a été transmis aux propriétaires des parcelles vendues pour demander leur accord à la modification puisque celle-ci doit être acceptée soit par 2/3 des propriétaires détenant les 3/4 de la superficie ou les 3/4 des propriétaires détenant les 2/3 de la superficie

Il convient maintenant au conseil municipal de délibérer sur cette requête.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal accepte à l'unanimité :

- De permettre aux acquéreurs des parcelles du lotissement « Les Charmes » de choisir l'emplacement de l'accès à leur parcelle en respectant les règles de sécurité et de passage des canalisations
- Monsieur le Maire est autorisé à signer tous documents nécessaires

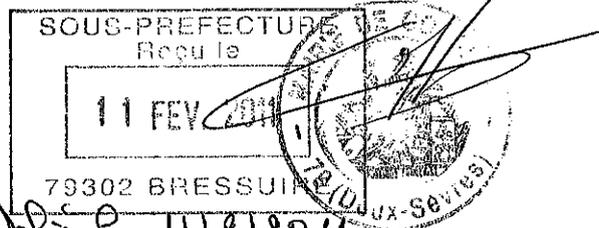
Fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme,

Le Maire

André GUILLERMIC



Publié le 11/02/2011  
Le Maire  
André GUILLERMIC