

DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES

COMMUNE DE PIOUSAY

LOTISSEMENT

“VALLEE BARRET”

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

**MODIFICATIF DU 29/05/2017**

VISAS ET SIGNATURES

Le Maire,  
Emmanuel CAQUINEAU



# DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES

## Commune de PIOUSSAY

### Propriété de la Commune de Pioussay

#### **REGLEMENT DE LOTISSEMENT**

En l'absence de P.O.S sur la Commune de PIOUSSAY, les acquéreurs de lots devront respecter les formalités d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme et le présent règlement de lotissement.

Les acquéreurs des lots auront obligation de se raccorder aux différents réseaux mis en place sur leurs parcelles respectives, conformément au plan des V.R.D. (pièce n°6a et 6b)

#### **ARTICLE N°1 : AMENAGEMENT PAYSAGER**

Il est créé sur les lots une zone de construction ; cette zone devra être prise en compte et respectée par le futur propriétaire des lots.

L'orientation du faitage principal devra être respectée conformément au plan de composition.

La construction de maisons d'habitation et d'annexes devra se faire dans la zone hachurée du plan de composition (n° 5bis).

Le sens du faitage indiqué au plan de composition ne s'applique qu'à la construction principale.

La normalité à définir un projet d'aujourd'hui d'expression architecturale contemporaine dans le respect de la pente du terrain, de la géométrie de la parcelle et du bâti environnant sera mise en avant.

L'inscription des projets dans une démarche contemporaine permettra entre autre de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'ouverture à la modernité se traduit par la possibilité de mettre en œuvre :

Des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton pierre, etc.)

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Les toitures terrasses pourront être proposées.

### ARTICLE N°2 : ASPECT EXTERIEUR

La nécessité de respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle sera confirmée :

Les projets d'inspiration traditionnelle seront réalisés dans le respect de l'architecture locale et mettront en œuvre les éléments d'écriture propre à confirmer l'identité.

- Les fenêtres auront une proportion verticale marquée (largeur= 2/3 de la hauteur)
- Les châssis de toiture type velux ou similaire sont interdits, cependant les puits de lumière sont autorisés.
- Les menuiseries seront de teinte neutre autre que le blanc (beige, gris et autres)
- Les portes d'entrée, fenêtres, portes de service et les volets battants (sans oblique) présenteront une couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre ( gris bleu , gris moyen, gris vert, mastic, vert sombre,bleu sombre, rouge sombre..)
- La pente de toitures en tuiles de terre cuite sera comprise entre 28 et 40%.
- Les enduits réalisés dans un ton pierre soutenu présenteront une finition finement brossée ou talochée.
- La hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit. Elle sera de 6.00m pour les constructions R+1 uniquement sur les parcelles n° 1 – 2 – 5 – 6 et 7 (pièce n° 5 bis)  
Sur les autres lots, seules les constructions plein pied seront autorisées.
- La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 5.50 m à l'égout du toit.

## Elément divers

- Les vérandas seront autorisées pour autant qu'elles s'intègreront à la construction.
- Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.
- Les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force du paysage (parallélisme aux limites séparatives, etc.)
- Capteurs solaires :

Nécessité de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'élément modulaire à planter pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile. La couleur de châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple RAL 7037 ou plus sombre).

Les capteurs solaires au sol devront également faire l'objet d'une autorisation.

## ARTICLE N°3 : RESEAUX DIVERS

- Les coffrets techniques (eau, électricité, téléphone) seront intégrés au mur de clôtures ou dans une haie.

## ARTICLE N°4 : clôtures obligatoires

### Clôtures sur rue et séparatives

- Soit d'une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées, doublées d'un grillage.
- Soit d'un mur bahut de 1.20m de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage, ou d'un dispositif claire – voie. L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser deux mètres de hauteur.
- Soit d'un mur en pierre de 1.20m à 1.40m de hauteur maximum.

## ARTICLE N°5 : CARACTERISTIQUES DES LOTS

Le nombre total de lots est de 9 (surface lots constructibles 10111 m<sup>2</sup>) sur une surface totale de 16669m<sup>2</sup>(avec 2 lots voirie et paysagers).

Les lots sont graphiquement exprimés tant en ce qui concerne leur configurations que leurs dimensions sur le plan de composition (pièce n°5bis).

Les lots sont affectés à la construction de maison d'habitation et annexes.

Les constructions sont autorisées sur la zone constructive uniquement. Obligation de construction d'une maison d'habitation avant toute édification d'annexes sur un même lot.

Les constructions sont autorisées en limite de propriété lorsque que le plan de composition le permet (pièce n° 5 bis). Le chevauchement de construction n'est pas autorisé sur une ou plusieurs parcelles.

2 lots mitoyens peuvent être vendus à un même acheteur pour y construire un seul logement et des annexes.

Les surfaces de construction des maisons d'habitation sont rappelées ci-après :

	<b>SURFACE</b>		<b>surface de plancher</b>
LOT N°2	1100m <sup>2</sup>	1 logement+ garage	250m <sup>2</sup>
LOT N°3	1094m <sup>2</sup>	1 logement+ garage	250m <sup>2</sup>
LOT N°4	826m <sup>2</sup>	1 logement+ garage	250m <sup>2</sup>
LOT N°5	1192m <sup>2</sup>	1 logement+ garage	250m <sup>2</sup>
LOT N°6	1189m <sup>2</sup>	1 logement+ garage	250m <sup>2</sup>
LOT N°7	1183m <sup>2</sup>	1 logement+ garage	250m <sup>2</sup>
LOT N°8	1300m <sup>2</sup>	1 logement+ garage	250m <sup>2</sup>
LOT N°9	1125m <sup>2</sup>	1 logement+ garage	250m <sup>2</sup>
<u>LOT N°10</u>	<u>1102m<sup>2</sup></u>	1 logement+ garage	250m <sup>2</sup>
Total constructible	10111 m <sup>2</sup>		
LOT N°12	3706m <sup>2</sup>	Espaces vert	0 m <sup>2</sup>
LOT N°13	2852m <sup>2</sup>	Voirie	0m <sup>2</sup>
	-----		-----
Total lotissement modifié	16669 m <sup>2</sup>		2250m <sup>2</sup>

Fait à Pioussay, le 29 mai 2017

Le lotisseur,  
Le Maire,  
Emmanuel CAQUINEAU




## Notice descriptive

Le lotissement créé en 2006 avec 13 parcelles à construire, n'a reçu aucune demande de permis de construire exceptée, la maison communale en 2015.

Le conseil municipal décide de revoir le règlement intérieur afin de permettre l'assouplissement de certaines règles précisant qu'aucun lot n'ayant été vendu, il n'y a donc pas de coloti.

Le plan de composition (pièce 5bis) est également refait afin d'élargir la zone de construction aux annexes éventuelles et revoir les côtes de la zone à construire.

Les parcelles ZN 176 (lot 1) et ZN 186 (lot 11) ne font pas partis de la modification 2017 et resteront régies par l'autorisation de lotissement 2006 (plan de composition et règlement également).

Cette modification est hors zone site inscrit ou classé et n'a donc pas lieu d'être soumis à L'Architecte des Bâtiments de France.

Le Maire,  
Emmanuel CAQUINEAU

