



Commune de BURIE

LOTISSEMENT LES PLANTES DU DESSUS

TABLEAU DE COMMERCIALISATION DES LOTS



Septembre 2016



SOMMAIRE

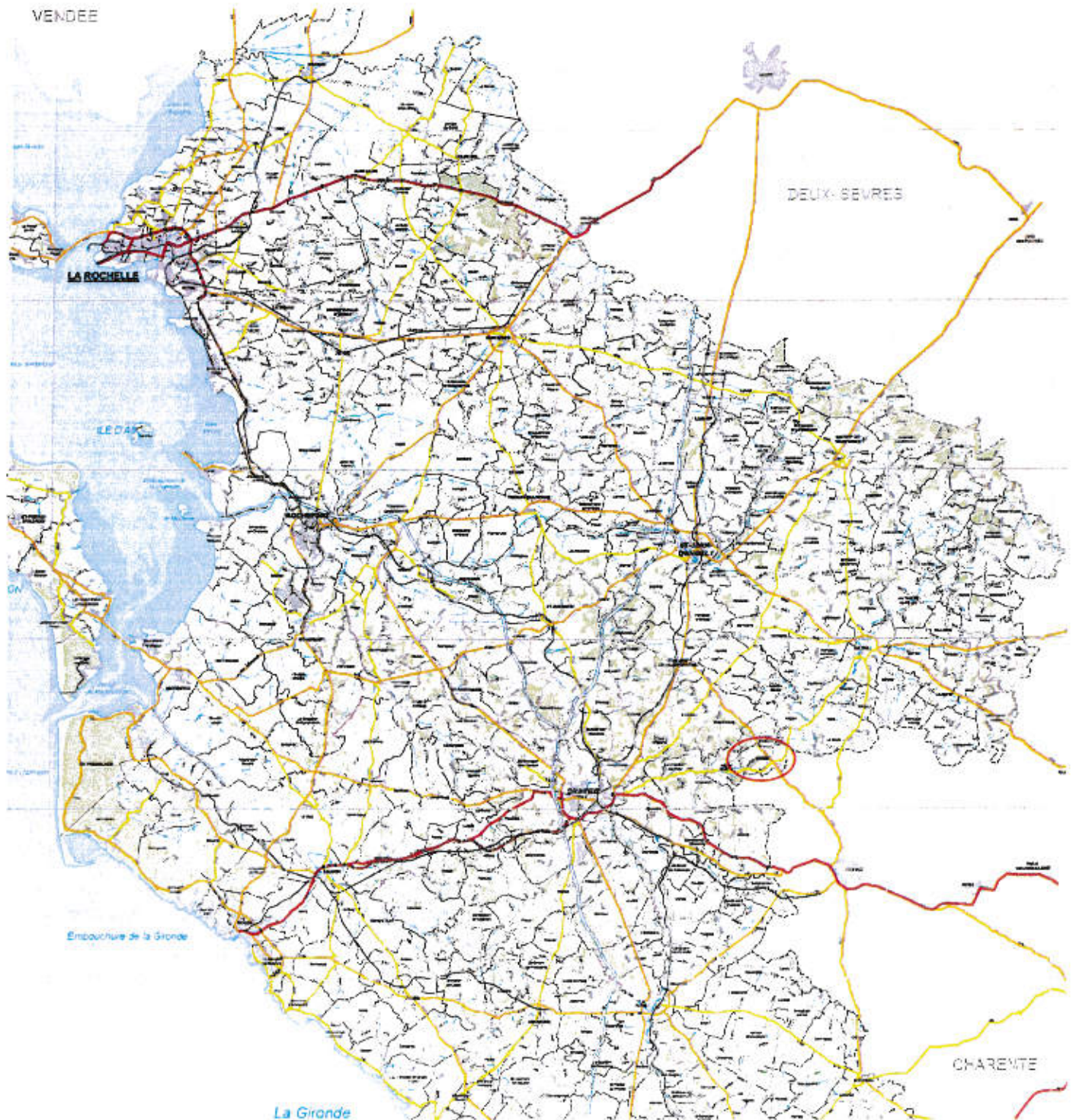
| | |
|--|-----------|
| I. Plans de Localisation | 2 |
| a. Plan de Situation de la Commune de BURIE | 2 |
| b. Plan de situation du lotissement..... | 3 |
| II. Descriptif de l'opération | 3 |
| a. Situation du terrain. | 3 |
| b. État initial du terrain | 3 |
| III. Présentation du lotissement | 4 |
| a. L'allotissement parcellaire proposée est décrite dans les tableaux récapitulatifs suivants :..... | 4 |
| b. Plan de piquetage..... | 5 |
| c. Descriptif des aménagements pour l'écoulement des eaux pluviales | 5 |
| d. Descriptif des aménagements des voiries et espaces publics | 6 |
| e. Règles d'urbanismes à respecter. | 7 |
| IV. Mise en vente du lotissement | 14 |
| a. Plan définitif du projet | 14 |
| b. Plan de Bornage | 16 |
| c. Tableau de commercialisation | 16 |

NOTE INFORMATIVE : TOUS LES PLANS DANS CE DOSSIER NE SONT PAS À L'ECHELLE, ILS SONT CONSULTABLES À LA MAIRIE DE BURIE.



I. Plans de Localisation

a. Plan de Situation de la Commune de BURIE



b. Plan de situation du lotissement



II. Descriptif de l'opération

a. Situation du terrain.

La propriété communale de départ est composée de six parcelles d'une superficie totale de 20 150 m².

| Section | N° de parcelle |
|--|----------------|
| AE | 1120 |
| AE | 1121 |
| AE | 1122 |
| AE | 1138 |
| AE | 1140 |
| Superficie totale 20150 m ² | |

Celle-ci est située à l'est du centre-bourg de BURIE et desservie par la route départementale n° 258 dite Boulevard des Écoliers et la voie communale « Route du Bois Barré ».

La propriété communale se situe à l'est du collège de Burie.

b. État initial du terrain

i. Orientation

Le pendage général de la propriété donne une orientation Nord-Est.

ii. Occupation du terrain

L'ensemble de la propriété est actuellement en état de prairie.



iii. Le relief

Le terrain est légèrement vallonné : il présente une dénivellée d'environ 8m entre sa partie haute (56.35 NGF) près du coin de mur existant situé au Nord-Ouest et sa partie basse au niveau de la borne située au Nord-Est (48.21NGF). La pente générale du terrain est de 4.45 % environ.



Photo prise de l'angle du mur situé en face du Collège de Burie.

III. Présentation du lotissement

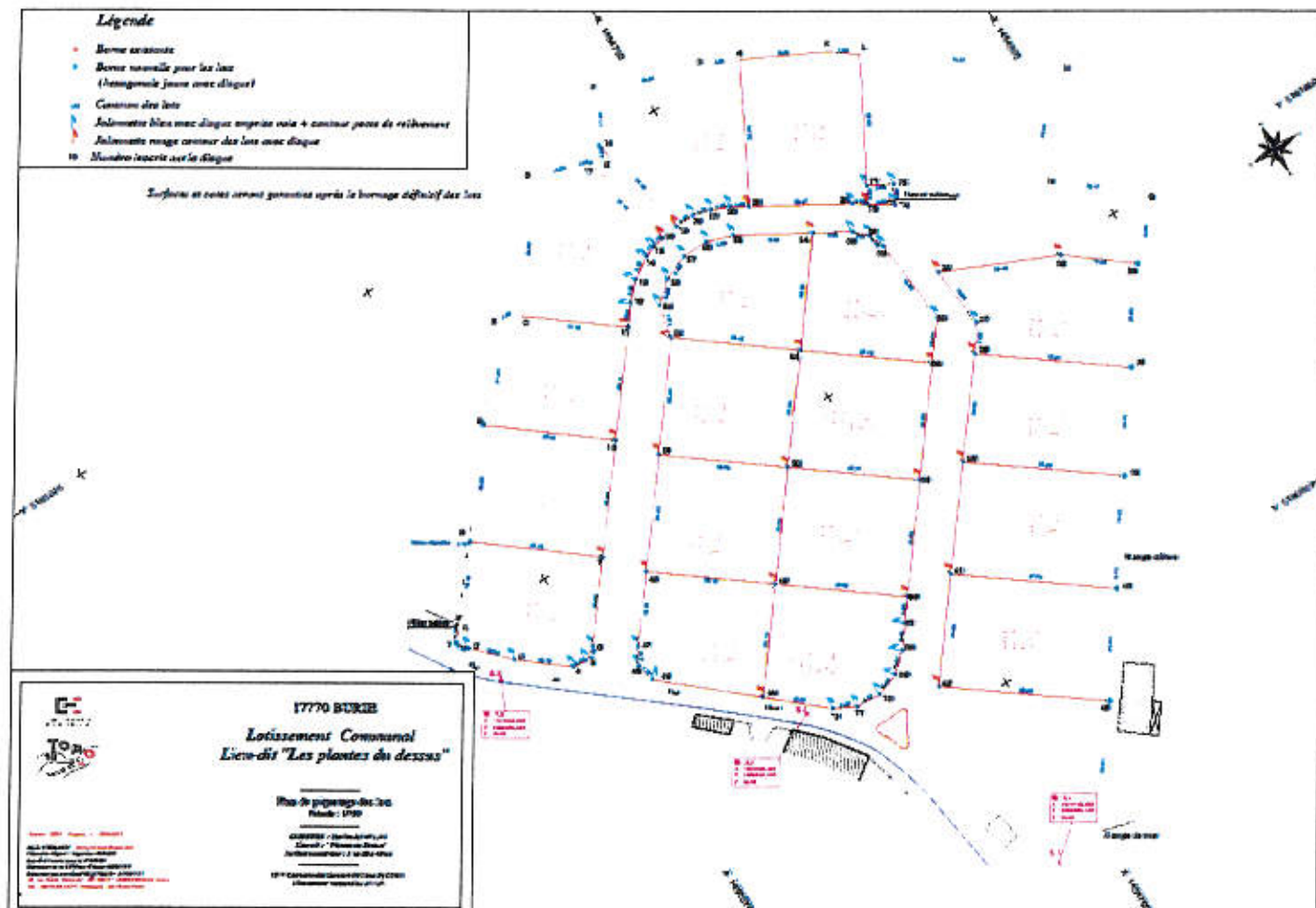
Le terrain de la Commune de BURIE est destiné à une opération d'aménagement dans le cadre d'un lotissement. La municipalité de BURIE a donc souhaité développer une diversité de l'offre en matière de logement de façon à satisfaire une demande croissante du fait du développement de la commune et ses nombreuses activités.

- a. L'allotissement parcellaire proposée est décrite dans les tableaux récapitulatifs suivants :

| | | Surface (m ²) | Pourcentage |
|---|----------------------------------|---------------------------|---------------|
| Superficie de l'opération | | 20150 | 100% |
| Superficie des terrains destinés à la vente | | 14255 | 70.74% |
| Voirie, parkings, trottoirs | Voirie revêtue | 1036 | 5.14% |
| | Trottoirs et accès | 1258 | 6.24% |
| | Parkings | 191 | 0.94% |
| | Voie d'accès à la parcelle AE727 | 93 | 0.46% |
| | Total | 2578 | 12.78% |
| Espaces verts communs | Cheminement piéton | 80 | 0.40% |
| | Espace d'agrément | 1180 | 5.85% |
| | Total | 1260 | 6.25% |
| Espace vert réservé | Espace dédié au bassin | 450 | 2.23% |
| | Espace végétalisé | 1538 | 7.63% |



b. Plan de piquetage



Toutes ces surfaces sont approximatives, le géomètre donnera les surfaces définitives après les travaux, lors de la mise en place des bornes.

Une emprise au sol des constructions est donc prévue à 40% maximum de la surface du terrain, et une Surface Plancher à 40% maximum sera retenue.

Lors de l'aménagement, des terrassements seront nécessaires afin d'adapter les accès aux futurs lots.

c. Descriptif des aménagements pour l'écoulement des eaux pluviales

Un réseau de canalisation de diamètres 250 mm et 300mm sera posé sous la voie à créer (voies de desserte et voies piétonnes)

Un bassin de rétention paysager sera réalisé dans la partie nord-est du lotissement.

D'une capacité de 220m³, les abords du bassin paysager seront talutés à 45°. L'ouvrage sera de type bassin de rétention/infiltration à ciel ouvert. La hauteur d'eau maximum dans cet ouvrage ne dépassera pas 0.5m. La surface d'infiltration de cet ouvrage sera de 450m².

NOTA : un descriptif précis des aménagements pluviaux est joint au dossier de déclaration d'incidence loi sur l'eau.



D'une manière générale, à l'intérieur du lotissement sera construit un réseau de collecte des eaux pluviales pour la voirie et les espaces publics.

Les eaux pluviales de chaque lot ne pourront être rejetées dans le réseau public.

d. Descriptif des aménagements des voiries et espaces publics

i. Organisation du lotissement prévue :

Les terrains, d'une superficie comprise entre 659 m² et 942 m² environ, seront desservis par la voie qui sera créée.

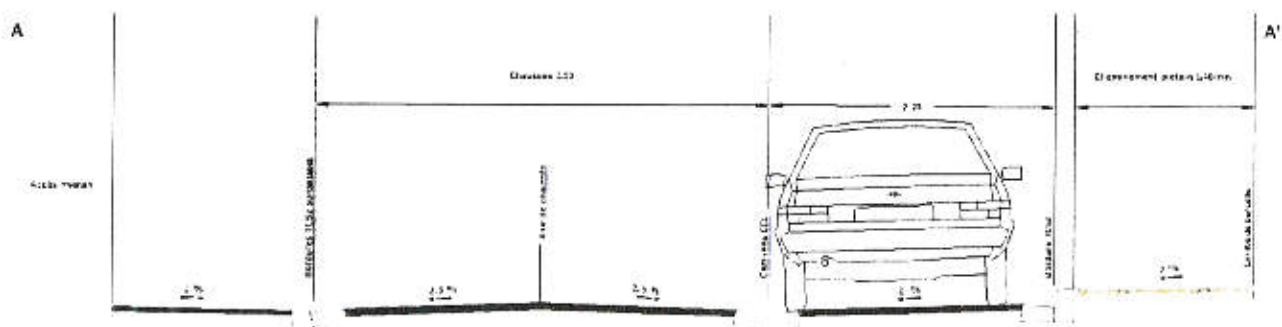
Cette voie construite en forme de U sera à sens unique. La couche de roulement sera en béton bitumineux.

ii. Caractéristique de la voirie :

La voie d'accès et de desserte de l'ensemble des parcelles aura une entrée et une sortie directe à la Route du Bois Barré. Ses caractéristiques géométriques sont les suivantes :

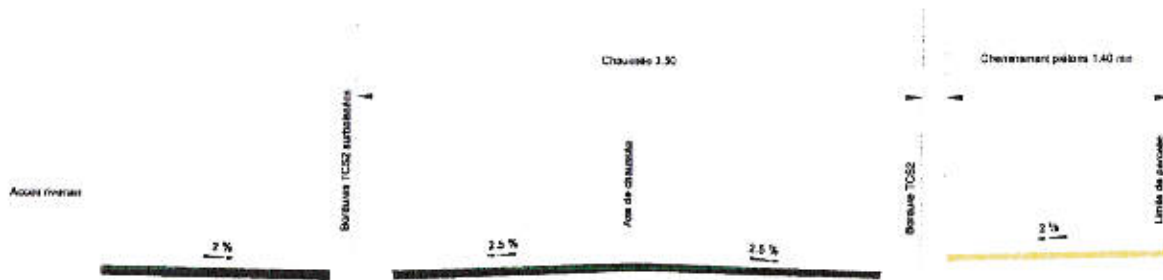
| Caractéristiques géométriques | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Emprise voie structurante interne | De 8.40 m à 10.00 m |
| Chaussée | 3.50 m (voie à sens unique) |
| Accotement droit | De 1.55 m à 3.55 m |
| Accotement gauche trottoir | De 1.55 m à 3.55 m |

Profil type 1/ 50

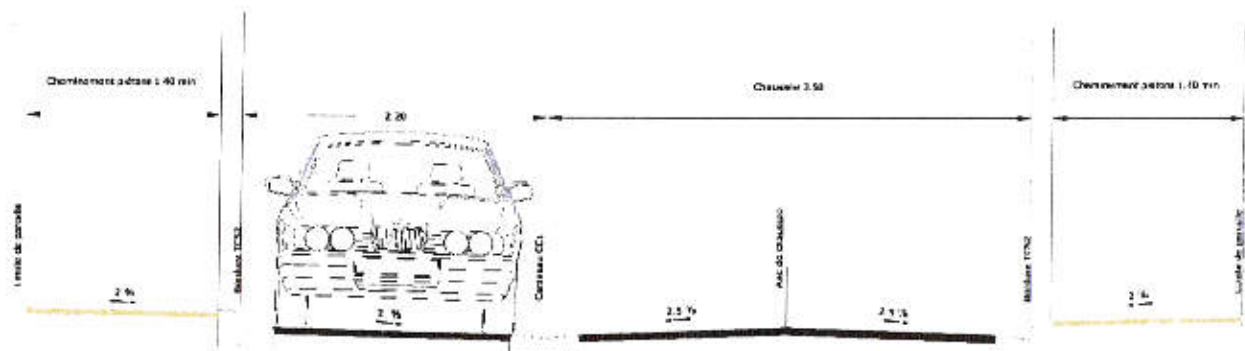




Profil type BB'



Profil type 1/ 50



iii. Accès et stationnements:

Chaque parcelle bénéficiera d'un accès direct sur la voie créée.

14 stationnements longitudinaux sont prévus sur le domaine de la voirie, dont une réservée aux personnes à mobilité réduite d'une largeur de 3.30m. Ces stationnements seront disposés en chicane pour limiter la vitesse.

| Stationnements | |
|----------------|---|
| Nombres | 14 unités |
| Profondeur | 6.00 m |
| Largeur | 13 stationnements d'une largeur de 2.20 m et un stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite d'une largeur de 3.30 m. |

La voie du lotissement communal sera classée dans la voirie communale.



e. Règles d'urbanismes à respecter.

Le lotissement se situe en zone 1AU du PLU (approuvé le 26 Avril 2007).

L'ensemble des constructions devra respecter les règles du PLU applicables pour la zone au moment de la demande de permis de construire, permis de démolir ou déclaration de travaux.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1- Occupation et utilisations du sol interdites :

- **Terrains de camping et stationnement de caravanes**

- *Les terrains de camping et de caravanage*
- *Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.*
- *Les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL).*
- *Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.*

- **Construction**

- *Les constructions à usage agricole ou d'élevage.*
- *Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.*
- *Les constructions à usage d'habitation, de commerces et de services qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.*
- *Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.*

ARTICLE 2- Occupation et utilisation du sol admises

- *Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (piscines, abris de jardins...),*
- *Les constructions mixtes (habitation et profession libérale uniquement), à condition que l'activité professionnelle ne provoque aucune gêne aux autres colotis,*
- *Il ne peut être édifié qu'un seul logement par lot, à l'exception des lots n°15 et n°16.*
- *Dans le cas où une même personne physique ou morale se porterait acquéreur de plusieurs lots mitoyens. Les zones constructibles à prendre en considération, pour l'implantation des constructions seront conformes au règlement du lotissement. L'acquéreur aura l'obligation de créer une construction sur chaque lot.*



ARTICLE 3- Conditions d'accès et de desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès et voirie**

- *La desserte du lotissement sera assurée par une voie qui sera créée à partir de la Rue du Bois Barré.*
- *Les caractéristiques de la voie sont portées sur les documents graphiques qui délimitent l'espace collectif*
- *Les accès des véhicules aux parcelles devront être implantés à l'emplacement indiqué sur le plan de lotissement – repéré par une flèche.*
- *Le positionnement des accès piétons (1m de large maximum) ne sont pas soumis à un positionnement particulier.*

ARTICLE 4- Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

- *Le lotisseur prend en charge, pour chaque lot, la réalisation du branchement (canalisation) au réseau public d'eau potable, y compris la mise en place du regard.*
- *Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'adduction eau potable en respectant ses caractéristiques.*

- **Assainissement des eaux usées**

- *Le lotisseur prend en charge, pour chaque lot, la réalisation du branchement au réseau public d'assainissement des eaux usées (canalisation et regard de branchement sous la voie jusqu'à la limite de chaque lot).*
- *Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

- *Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.*

- **Électricité**

- *Des coffrets de branchements de type S 22 ou similaire seront installés par le lotisseur, sur chaque lot en limite de voirie, afin d'être intégré dans la clôture.*
- *Les acquéreurs devront réaliser le raccordement en souterrain entre le coffret de branchement et le disjoncteur.*

- **Téléphone**

- *Le lotisseur prend à sa charge la mise en place d'un fourreau et d'un regard 30 mm x 30 mm en limite de lot pour le branchement téléphonique de chaque lot.*
- *Le prolongement des fourreaux en souterrain à l'intérieur du lot reste à la charge de l'acquéreur.*
- *Une demande d'installation d'une ligne, devra être sollicitée auprès de France Télécom par les acquéreurs des lots.*



• **Modification des équipements**

- *Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux, sollicité par un acquéreur, ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le domaine public :*
 - ✓ *Qu'après avis du Conseil Municipal ;*
 - ✓ *Qu'après accord des maîtres d'ouvrages et concessionnaires des réseaux ;*
 - ✓ *Qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.*

ARTICLE 6- Superficie minimale des terrains constructibles

- SANS OBJET

ARTICLE 7- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- *Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et privées et des espaces publics, existants ou projetés.*
- *Pourront déroger à l'article ci-dessus à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :*
 - ✓ *Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).*
 - ✓ *Les piscines*

ARTICLE 8- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – sous réserve de respecter le PLU

- *Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou être implantées en retrait. Si elles sont implantées en retrait, alors la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 2 points sans pouvoir être inférieure à 3m (d H/2 avec minimum de 3m).*
- *Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique...), dont la surface hors d'œuvre n'excède pas 20m², pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptives).*
- *Les piscines pourront être implantées en de çà du retrait ci-dessus.*
- *Les constructions annexes pourront être implantées en limite séparative si la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment n'excède pas 3.50m.*



ARTICLE 9- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- *La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 4m.*
- *Pour les constructions annexes, des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.*
- *Les piscines pourront être implantées en de ça du retrait fixé ci-dessus.*

ARTICLE 10- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

- *L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain.*
- *Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.*

ARTICLE 11- Hauteur maximale des constructions

- **Définition :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur maximum des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

- **Hauteur absolue :**

- *La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8m.*
- *La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3.50m à l'égout du toit.*
- *Toutefois, lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excédera pas 3.50m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contigüe de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale.*

- **Hauteur relative :**

- *La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la courte distance (d) les séparant de cette limite : ($h \leq 2d$) par rapport au terrain naturel.*



ARTICLE 12- Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

- **Aspect architectural**
 - *Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.*
- **Construction nouvelles**
 - *Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du présent paragraphe « constructions nouvelles » peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.*
- **Couverture**
 - *Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile « canal » ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.*
- **Façades**
 - *Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.*
 - *Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure à la largeur).*
 - *Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.*
- **Épidermes**
 - *Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème ivoire.*
 - *Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.*
- **Couleurs des menuiseries**
 - *Les menuiseries extérieures (porte d'entrée, fenêtres, porte fenêtres, volets...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.*
 - *Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.*
- **Bâtiment annexes**
 - *Les bâtiments annexes aux habitations tels que les garages, abris de jardin, etc... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.*
- **Clôtures**
 - *Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.*



- *Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.*
- *Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes : les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique.*

- **Entretien extérieur des constructions**

- *Les terrains et les constructions doivent être constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien.*

ARTICLE 13- Aires de stationnement des véhicules

- *14 places de stationnements seront aménagées pour les visiteurs le long des voies, sur les parties communes.*
- *Sur chaque parcelle, **DEUX** places de stationnement minimum seront réalisées par le propriétaire*

ARTICLE 14- Espaces libres et plantations

- *Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.*
- *Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 25% d'espace vert planté.*
- *Les terrains doivent être constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien.*

ARTICLE 15- Coefficient d'occupation du sol

- *Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.35.*

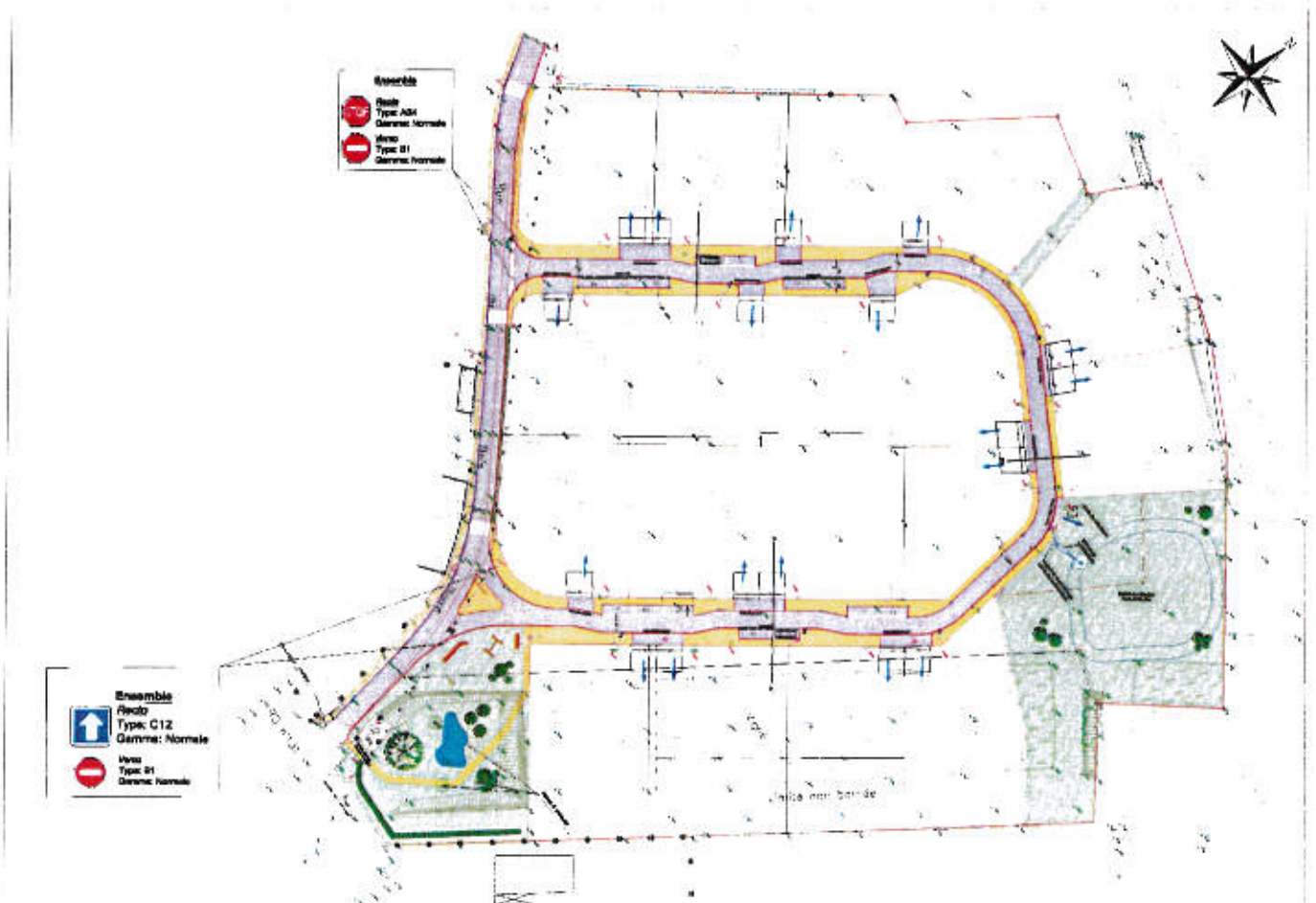
IV. Mise en vente du lotissement

a. Plan définitif du projet

Tous les plans ci-après sont consultables en mairie au format réel.

i. Voirie

Le procès-verbal de clôture de chantier du 5 juillet 2016 indique que le niveau actuel de la chaussée se trouve à moins 15 cm de son altimétrie définitive, les accotements (cheminement piéton et trottoirs) se trouvent actuellement à moins 30 cm de leur altimétrie définitive. Les bordures et le revêtement final de la chaussée et des accotements seront réalisés en phase deux dès la fin des constructions. Il est conseillé par la municipalité de positionner les seuils (portail, entrée et ouverture) au-dessus du niveau altimétrique définitif des accotements.





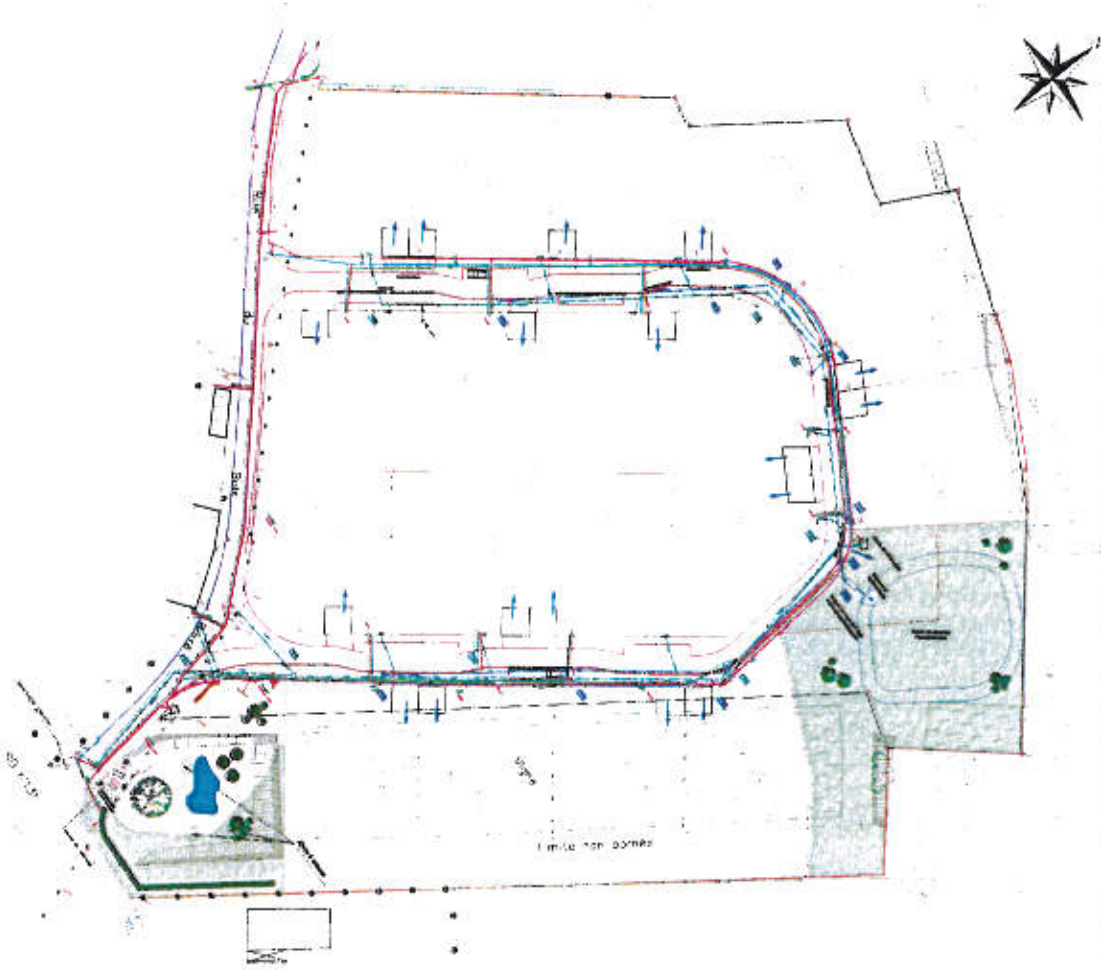
ii. Réseaux

Les réseaux télécoms et électriques sont opérationnels depuis le 25 août 2016.

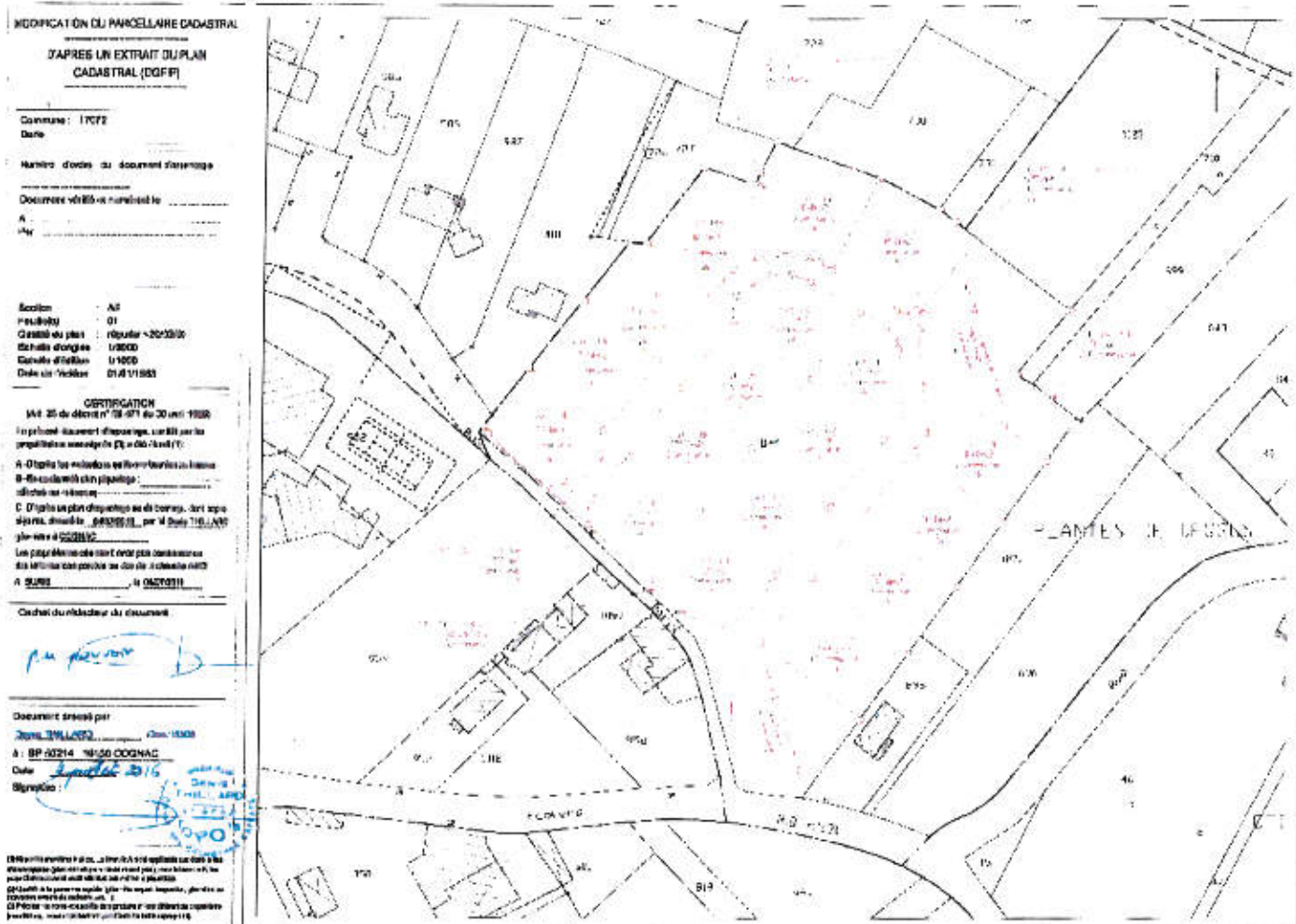
Les réseaux d'eaux potables et eaux usées seront opérationnels à compter du 30 octobre 2016.

| OFFICE | | |
|--|---------|-------------|
| NOM | ADRESSE | COORDONNÉES |
| DEPARTAMENT DE LA CHARENTE-MARITIME | | |
| Commune de Burie | | |
| REALISATION D'UN LOTISSEMENT COMMUNAL "Les Plantes du Dessus" | | |
| PLAN DE RECOLLEMENT | | |
| Masse KP, (R), Des | | |
| MESURE | DATE | PROJET |
| MASSE | | |
| NO | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

■ Lignes d'eau potable
 ■ Lignes d'eau usées
 ■ Lignes de télécoms
 ■ Lignes électriques
 ■ Lignes de gaz



b. Plan de Bornage



c. Tableau de commercialisation

La municipalité de BURIE a délibérée par le conseil municipal en date du / /2016 de céder chaque parcelle du lotissement au tarif de 40 €/m² TTC. Chaque parcelle est viabilisée, à charge de l'acquéreur de demander l'ouverture de contrat avec chaque concessionnaire.

| | Surfaces (m ²) | Prix parcelle | | Surfaces (m ²) | Prix parcelle |
|-------|----------------------------|---------------|--------|----------------------------|---------------|
| LOT 1 | 728 | 29 120 € | LOT 10 | 717 | 28 680 € |
| LOT 2 | 774 | 30 960 € | LOT 11 | 659 | 26 360 € |
| LOT 3 | 728 | 29 120 € | LOT 12 | 774 | 30 960 € |
| LOT 4 | 813 | 32 520 € | LOT 13 | 774 | 30 960 € |
| LOT 5 | 880 | 35 200 € | LOT 14 | 729 | 29 160 € |
| LOT 6 | 898 | 35 920 € | LOT 15 | 942 | 37 680 € |
| LOT 7 | 699 | 27 960 € | LOT 16 | 918 | 36 720 € |
| LOT 8 | 759 | 30 360 € | LOT 17 | 860 | 34 400 € |
| LOT 9 | 763 | 30 520 € | LOT 18 | 840 | 33 600 € |

Tous les plans de parcelle sont consultables en Mairie.