



DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNE D'ANGLIERS



LOTISSEMENT DES SABLES

- PA10 - Règlement -

établi par

Frédéric CHARBONNIER – Géomètre-Expert

AIGREFEUILLE (17290)
21, Rue de l'Aunis
Tél : 05.46.01.11.40 – Fax : 05.46.01.13.29
charbonniergeo@wanadoo.fr

SURGERES (17700)
3, Rue Gambetta
Tél : 05.46.31.01.17 – Fax : 05.46.42.21.29
charbonnier-geometre-surgeres@wanadoo.fr

I - DISPOSITIONS GENERALES

1) Champ d'application :

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune d'ANGLIERS, à savoir le P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme).

Le terrain est situé en zones AU. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

2) Objet du règlement :

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « LOTISSEMENT DES SABLES » situé sur la commune d'ANGLIERS, tel que le périmètre en est défini sur le plan de composition et autres documents graphiques du dossier du permis d'aménager.

Le lotissement est projeté sur la parcelle cadastrée section ZB n° 210p. La superficie totale de l'assiette foncière est de 9392 m².

3) Division du terrain :

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

* Espaces verts	1006 m ²
* Voirie	1013 m ²
* Terrains privés	7373 m ²

	9392 m ²

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privés est effectuée conformément aux documents graphiques ci-joints, en lots numérotés de 1 à 12: Les surfaces de terrain et celles hors œuvre nettes maximales constructibles pour les lots 1 à 12, sont les suivantes :

CALCUL DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il est fixé à 1

TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE NETTE PAR LOT

Total des surfaces des lots = 7373m²

C.O.S =1

Total de la surface hors oeuvre nette = 7373*1= 7373m²

DESIGNATION DES LOTS	SURFACE DES LOTS (S1) en m ²	S.H.O.N. en m ² - S=(S1*1)
1	400	400
2	282	282
3	388	388
4	388	388
5	320	320
6	365	365
7	296	296
8	1250	1250
9	1146	1146
10	329	329
11	329	329
12	1880	1880
TOTAL	7373	7373

Les travaux seront réalisés en une seule tranche.

Les espaces communs et la voirie seront rétrocédés par l'association syndicale à la commune d'ANGLIERS (par délibération municipale).

Pour information : La collecte en porte à porte des déchets ménagers sera réalisée que lorsque le lotissement sera complètement achevé et la voirie opérationnelle.

ADAPTATIONS MINEURES

Il ne peut être dérogé aux dispositions du présent règlement à l'exception, conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations seront décidées par l'autorité compétente.

II - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Il sera créé quatre catégories de lots :

- le lot 11 sera destiné à un usage de commerce, profession libérale ou destiné à recevoir une construction à usage d'habitation et ses annexes (garages, abri-jardin, ...).
- les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 10 seront destinés à recevoir des constructions à l'usage d'habitation et leurs annexes (garages, abri-jardin, ...).
- les lots 8 et 9 seront destinés à recevoir des logements sociaux.
- le lot 12 est destiné aux commerces uniquement.

. **Ablotissement:** 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 celles s'appliquant aux limites extrêmes de la parcelle ainsi formée.

Une seule construction à usage d'habitation sera admise.

ARTICLE 2 - OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles citées à l'article 1 ci-dessus.

Les caves et les sous-sols même semi enterrés sont interdit.

III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

⇒ La desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément au plan parcellaire et de voirie.

⇒ L'ensemble de la voirie à créer est porté aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura l'emprise fixée à ces documents.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Le lotissement est pourvu d'un réseau collectif d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. Chaque lot dispose d'un branchement au réseau. Ce système est raccordé au réseau public existant route de la Mer.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Eaux pluviales

3.1 - Les eaux pluviales des lots devront être conservées sur la propriété par l'intermédiaire de tranchées d'épandage ou puisards, de dimensions adaptées à la surface de toiture créée, réalisées à l'intérieur des lots à la charge des acquéreurs.

3.2 - Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales"

4 - Autres réseaux

Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera souterrain.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Définies au plan de composition.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent être implantées conformément aux indications portées au plan de composition.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

7.1 - Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de 3 m).

7.2 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

10.3 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

➤ Objectifs

Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle. Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du paragraphe « constructions neuves » peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent dans le paysage naturel et bâti environnant.

Les futures constructions devront au possible être implantées de façon à favoriser les énergies renouvelables et ainsi acquérir le label bâtiment basse consommation (BBC).

➤ Projet architectural

Le projet architectural devra définir avec précision :

les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)

les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

➤ Tenue des parcelles

Les constructions qu'elles qu'en soit leur destination, doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

➤ Constructions neuves

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

11.1 – Les constructions neuves, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion (volumes simples, et sans référence à des architectures étrangères à la région), leur toiture (généralement à deux pentes), le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition (respect du bâti environnement dans l'alignement ou l'orientation) et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Les briques mono-murs sont à privilégiées.

11.2 – Les toitures des constructions auront une pente comprise entre 28 et 34 %, en tuiles de terre cuite demi-rondes ou romanes canal de tons mêlés.

11.3 – Concernant les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. Les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf ». Le noir, les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées.

Les matières nobles sont à privilégiées. L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc, le verre... pourra être admise.

11.4 – Concernant les ouvertures, les baies, sur les façades visibles du domaine public, seront de proportions verticales avec une hauteur supérieure à la largeur.

Le bois et l'aluminium sont à privilégiés

Bâtiments annexes

11.5 – Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin... 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

11.6 – Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, si elles existent, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.7 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètres. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

les grillages simples sur poteaux métalliques, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales (les résineux et le thuyas sont proscrits) ;

11.8 – Sur emprise publique et en limite séparative jusqu'à la façade de la construction, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 0.60 mètres pour un muret bahut simple ou un muret bahut de 0.60 mètres de hauteur surmonté d'un grillage de 0.60 mètres de hauteur. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

les murs en pierres de pays, ou en parpaings enduits sur les deux faces ;
les grillages simples sur poteaux métalliques.

11.9 – Pour les limites en fond de lot, se rapporter au plan de composition (PA4).

Pour le lot 11, la clôture en façade ne sera pas obligatoire dans le cas d'une activité économique.

Eléments divers

11.10 – Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0,20 et 0,30 mètre au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie est supérieur ou égale à 0,50 mètre, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0,20 et 0,30 mètre au dessus de la cote du terrain naturel.

En cas de création de clôtures, le plan sera déposé en même temps que le permis de construire.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Pour chaque logement crée une aire de stationnement de 25m² pour deux véhicules devra être réservée à l'intérieur de chaque lot, par l'intermédiaire de parking privatif ouvert sur le domaine public.

La position des parkings privatifs ouverts sera conforme au plan de composition.

Toutefois, chaque lot disposera d'une seule entrée de parking par la voie le desservant qui sera subordonnée à l'implantation des éléments de superstructure, tels qu'arbres, espace vert, lampadaires, coffrets, etc... ; Il en sera de même pour les entrées piétonnes.

Pour le lot 11, il sera obligatoire de mettre 6 places de stationnement (dans le cas d'une activité économique).

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

13.1. Les espaces non bâtis devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain non bâti.

13.2. Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts plantés.

IV - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Voir le tableau de répartition de la SHON.

ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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