



PA10 Règlement

Lotissement " LE CLOS DES VIGNES "



CAM&LEO
Aménagement



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR



Maîtrise d'ouvrage :

CAM&LEO AMENAGEMENT
19 Boulevard de Bretagne
16000 ANGOULEME

Paysagiste/ Cabinet d'études VRD :

Territoires et Paysages, GST
ZI n°3, 90 Av Maryse Bastié
16340 L'ISLE d'ESPAGNAC

Géomètre :

GEOCIBLE
10 Bis Av Marronniers
17290 AIGREFEUILLE D'AUNIS

Cabinet hydrologue :

215 Rue Cabarot
16410 GARAT

CHAPITRE I INTRODUCTION

L'objectif dans une opération d'aménagement est de favoriser la meilleure intégration dans le paysage environnant, en offrant un cadre de vie de qualité aux futurs habitants.

L'harmonie du paysage et la cohérence du projet seront possibles par l'instauration d'un certain nombre de règles imposées aux futurs propriétaires qui sont décrites dans ce règlement.

La parcelle où s'implante l'opération de 12 lots est située dans une zone pavillonnaire. Elle est bordée de murs et des clôtures des autres propriétés voisines. Elle forme donc une dent creuse au milieu de cette zone pavillonnaire. Le lotissement est accessible depuis la rue du pas de la vigne. Le terrain a une pente du Nord-Est vers le Sud-Ouest.

Le parti pris est de créer une voirie centrale qui dessert l'ensemble des lots de part et d'autre de manière à minimiser l'artificialisation des sols.

Des espaces verts seront réalisés et plantés dans l'opération.

CHAPITRE II DISPOSITIONS GENERALES

1. OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité des espaces privatifs du lotissement.

Son objet est de fixer les règles de caractère public et les servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement venant s'ajouter à celles du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal de la commune du GOND PONTOUVRE.

Une orientation d'aménagement (OAP) est active sur ce site elle est dénommée :

- B7 – GOND-PONTOUVRE / RUE DU PAS DE LA VIGNE

Les règlements d'urbanisme de la zone UB du PLUI et de l'OAP sont consultables en mairie du GOND PONTOUVRE ou sur le site internet du Grand Angoulême.

Le présent règlement s'applique donc à l'intérieur du lotissement :

- Dénommé « LE CLOS DES VIGNES »,
- Situé sur la commune du GOND PONTOUVRE, lieu-dit Roffit,
- Terrain cadastré : Section B n°3923, n°3925, n°3927 et n°3929 = 60a06ca (surface cadastrale),

Le lotissement proposé aura comme dénomination « LE CLOS DES VIGNES » et se composera de 12 lots constructibles à usage d'habitation tous viabilisés.

Le réseau des « Eaux Usées » sera gravitaire et partira d'un réseau existant sous la route des fours à chaux pour remonter à l'intérieur du lotissement.

Les dimensions, formes et superficies approximatives des lots sont définies sur le plan de composition d'ensemble (PA4) annexé à la demande de permis d'aménager.

2. CHAMP D'APPLICATION

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement, il doit être remis à chaque acquéreur de lot. Les dispositions du présent règlement ne deviennent définitives qu'après approbation de l'autorité compétente.

L'ensemble de la voirie et des espaces verts resteront propriété de l'association syndicale. Chaque acquéreur fera l'acquisition, au moment de l'achat, d'une quote-part des espaces communs gérée par l'association syndicale.

La voirie pourra éventuellement être rétrocédée à la commune à la demande de l'association syndicale et dès suite d'une délibération du conseil municipal.

Les dispositions réglementaires suivantes viennent renforcer les dispositions du règlement du PLUI du GOND PONTOUVRE.

3. DIVISION DU TERRAIN

Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation avec permis de construire conformément au règlement. Les espaces de lotissement indiqués au plan réglementaire se décomposent de la manière suivante

N° Lots et Surfaces	
LOT 1 → 413m ²	SP Max → 200m ²
LOT 2 → 419m ²	SP Max → 200m ²
LOT 3 → 411m ²	SP Max → 200m ²
LOT 4 → 404m ²	SP Max → 200m ²
LOT 5 → 391m ²	SP Max → 200m ²
LOT 6 → 390m ²	SP Max → 200m ²
LOT 7 → 414m ²	SP Max → 200m ²
LOT 8 → 357m ²	SP Max → 200m ²
LOT 9 → 398m ²	SP Max → 200m ²
LOT 10 → 428m ²	SP Max → 200m ²
LOT 11 → 430m ²	SP Max → 200m ²
LOT 12 → 442m ²	SP Max → 200m ²

Surface totale des lots constructibles : 4897 m²

Surface plancher totale : 2400 m²

Surface totale du lotissement : 6006 m²

4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque acquéreur devra être raccordé sur les coffrets ou regards de branchements implantés au droit de son lot. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive de chaque acquéreur. Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

Les coffrets devront être intégrés dans la clôture de façon à être le moins visible possible.

5. ACCES ET VOIRIE

Conformément au PLUI du GOND-PONTOUVRE, six emplacements de parkings seront créés par le lotisseur dans les espaces communs.

6. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti.

En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

Les constructions doivent présenter une cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements.

Les seuils finis des futures constructions devront être suffisamment surélevés par rapport au terrain naturel et à la future voirie afin d'éviter tout problème en cas de fortes précipitations.

Les éléments ci-dessous viennent renforcer le règlement du PLUI du GOND-PONTOUVRE :

Enduits :

La composition principale des façades, des pignons et des clôtures devra se faire dans le respect du nuancier d'enduits locaux traditionnels suivants :

Enduits de référence ou équivalent :

WEBER	PAREX
Blanc Cassé 001	G00
Pierre claire 0015	G10
Beige clair 207	G20

Pignon et façade pourront être éventuellement complétés par un des dispositifs suivants :

- Clin de bois naturel pour l'habillage,
- Intégration de matériaux nobles de type zinc ou pierre, moellon charentais, etc.

Menuiserie extérieure

Les menuiseries (hors porte d'entrée, de garage et de service) et volets devront être de couleur blanche ou gris clair.

Les portes d'entrée, de garage et de service devront être de couleur identique à celles des menuiseries ou de couleur plus soutenue, et à condition de ne rajouter qu'une seule teinte à celle déjà existante aux menuiseries.

Abris de jardin

Les abris P.V.C. sont interdits.

Antennes, pompes à chaleur, climatisation, ...

Les antennes et autres équipements techniques (exemples : pompes à chaleur, climatisations, ...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et doivent être le moins visible possible des espaces publics.

7. CLOTURES ET PLANTATIONS

Les clôtures ou murs ne sont pas obligatoires mais en cas de réalisation les acquéreurs devront respecter le règlement suivant :

Clôtures et haies au droit des espaces communs :

Les projets de clôture, portail, portillon, etc... devront obligatoirement faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

La clôture en limite d'espace commun sera constituée soit :

- D'un grillage qui pourra être implanté en limite des espaces communs. S'il est prévu un grillage celui-ci devra être rigide de type Lippi ou équivalent de teinte grise et d'une hauteur maximale 1.60 m hors sol et/ou doublé d'une haie ou d'espèces grimpantes.



Image 1 - exemple de réalisation de clôture de type lippi

La haie devra être composée d'au moins 3 essences locales parmi celles citées ci-dessous :

- Aubépine
- Bourdaine
- Bruyère à balais
- Camerisier à balais

- Chèvrefeuille
- Cornouiller mâle
- Cornouiller sanguin
- Eglantier
- Eleagnus
- Fusain d'Europe
- Néflier
- Photinia
- Spirée
- Troène
- Viorne lantane
- Viorne obier

La haie végétale sera implantée à l'intérieur des lots à minimum 50cm de la limite séparative. La plantation et l'entretien des haies seront à la charge des acquéreurs et elles ne devront pas excéder la hauteur de 2 m.

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.60 m hors sol en maçonnerie enduite avec un dessus de mur pierre ou aspect pierre du même ton que l'enduit de l'habitation.

Le mur pourra être doublé ou non d'une haie composée d'au moins 3 espèces locales parmi les essences suivantes :

- Aubépine
- Bourdaine
- Bruyère à balais
- Camerisier à balais
- Chèvrefeuille
- Cornouiller mâle
- Cornouiller sanguin
- Eglantier
- Eleagnus
- Fusain d'Europe
- Néflier
- Photinia
- Spirée
- Troène
- Viorne lantane
- Viorne obier



Image 2 - exemple de réalisation d'un mur enduit avec dessus de mur

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) sont proscrites.

Les plaques de béton, les lisses en béton, les lames occultantes, les matériaux destinés à être recouvert non enduits (exemple : parpaings) et les palissades sont interdits.

Clôtures et haies au droit des limites séparatives :

Les projets de clôture, portail, portillon, etc... devront obligatoirement faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

La clôture en limite séparative sera constituée soit :

- Un grillage pourra être implantée en limite séparative. S'il est prévu un grillage celui-ci devra être rigide type Lippi de teinte grise et d'une hauteur exclusive de 1.80 m hors sol, doublé ou non d'une haie composée d'au moins 3 espèces locales ou d'espèces grimpantes.

Arbustes pour haie :

- Aubépine
- Bourdaine
- Bruyère à balais
- Camerisier à balais
- Chèvrefeuille
- Cornouiller mâle
- Cornouiller sanguin
- Eglantier
- Eleagnus
- Fusain d'Europe
- Néflier
- Photinia
- Spirée
- Troène

- Viorne lantane
- Viorne obier

- Soit d'un mur plein d'une hauteur exclusive de 1.80 m hors sol en maçonnerie enduite avec un dessus de mur pierre ou aspect pierre du même ton que l'enduit de l'habitation.
Les enduits seront de même ton que l'habitation doublée ou non d'une haie composée d'au moins 3 espèces locales parmi celles citées ci-dessous :

- Aubépine
- Bourdaine
- Bruyère à balais
- Camerisier à balais
- Chèvrefeuille
- Cornouiller mâle
- Cornouiller sanguin
- Eglantier
- Eleagnus
- Fusain d'Europe
- Néflier
- Photinia
- Spirée
- Troène
- Viorne lantane
- Viorne obier

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, vieux matériaux de récupération...) sont proscrites.

Les plaques de béton, les lisses en béton, les lames occultantes, les matériaux destinés à être recouvert non enduits (exemple : parpaings), et les palissades sont interdits.

Dans les clôtures séparatives pleines, de fines ouvertures pourront être réalisées dans le bas des clôtures pour laisser passer la petite faune sauvage.

8. Gestion des eaux pluviales

Se référer à l'étude du bureau d'étude SOND&EAU ci-joint.

9. Phase chantier

Lors de la réalisation des travaux, les accès de chantier donnant sur la couche d'enrobé neuve devront être réalisés de manière à ne pas détériorer ce dernier, de ce fait les dispositions suivantes devront être prises :

- Réalisation d'un épaulement calcaire sur un mètre cinquante minimum le long des enrobés au niveau de l'accès privé (Voir photo),
- Utilisation d'un seul accès chantier,
- Le passage des véhicules sur des lots voisins est interdit sauf accord préalable.

Epaulement le long des enrobés à faire obligatoirement :



OBLIGATOIRE

Interdiction de ne pas épauler l'enrobé :



INTERDIT

10. Gestion des clôtures et des bordures :

Si les acquéreurs des lots réalisent une clôture ou un mur le long de la voie du lotissement, ils seront dans l'obligation de recharger la zone entre leur mur / clôture et la bordure T2 existante en béton. Lorsque l'ensemble des murs et clôtures auront été réalisés par les acquéreurs, l'aménageur s'engage à combler cette zone en gravier.

