

ABAQUE S.A.R.L.

Ingénierie Aménagement V.R.D.
place Louis LARRIEU - 16290 HIERSAC
T.05.45.97.33.66
F.05.45.97.35.43
e-mail : abatom@wanadoo.fr

PA 01640913N0007402



Commune de Villefagnan

Département de la Charente

lotissement communal "La Chapelière" 17 parcelles constructibles

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

PA 10

règlement de lotissement
Modifié en Octobre 2016

PREAMBULE

Le lotissement est situé dans le périmètre de monuments classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, mais hors champ de visibilité.

- Anciennes tours
- Temple

A ce titre les permis de construire seront soumis à l'Architecte des Bâtiments de France pour avis simple.

UTILISATION DU SOL

1.01. Les règles d'utilisation du sol sur l'emprise du lotissement projeté sont celles définies par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune de Villefagnan en Charente, et plus précisément celles applicables à la Zone 1 AU.

1.02. Toutefois les terrains étant essentiellement destinés à la construction affectée à l'habitation, il sera formellement interdit d'y édifier des locaux à usage industriel, commercial ou artisanal, quand bien même ces locaux ne seraient pas classés au titre des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

1.03. Néanmoins, des logements expositions pourront y être édifiés, ainsi que des constructions recevant pour partie une activité professionnelle de type profession libérale.

RACCORDEMENT A LA VIABILITE

2.01. Les accès aux parcelles sont positionnés en fonction de l'occupation des espaces et des émergences de réseaux. Toute modification de cette position devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'aménageur, le pétitionnaire assurant les modifications matérielles à ses frais.

2.02. Les parcelles étant desservies par l'ensemble des réseaux, chaque habitation sera obligatoirement raccordée aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et électricité.

2.03. Les parcelles disposeront d'un branchement gravitaire amené en limite de propriété, les habitations seront obligatoirement raccordées au réseau public d'évacuation des eaux usées ; aucune installation autonome ne sera admise.

2.04. Les eaux de toiture des constructions et les eaux de surfaces des voiries privées, aires de stationnement ou d'entrepôt privés seront conservées sur les parcelles et dispersées par tout moyen décidé par l'acquéreur, non susceptible d'alimenter les réseaux gravitaires publics ou de polluer les nappes souterraines. Tout rejet en surface de voirie publique est interdit.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

3.01. Sont interdits : toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 3.02.

3.02. Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation individuelle ainsi que leurs annexes (garages, piscine et ses annexes...)
- Les clôtures
- Les abris de jardin dans la limite d'un seul par unité foncière, sans contrainte d'implantation sur la parcelle.

3.02. Aspect extérieur :

Dispositions générales :

-Les constructions édifiées sur le lotissement qu'elle qu'en soit la nature ou la destination, doivent constituer un ensemble présentant une simplicité de volume et une unité de matériaux d'architecture et de composition compatible avec l'harmonie des paysages avoisinants. Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit. Les projets d'architecture contemporaine sont également proscrits.

Toitures :

- 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 de la « tuile brouillée ».
- Dans le cas de toitures en pente, les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %
- Les toitures seront à deux pans (sans croupe), avec débord de toit, ne dépassant pas de 0.30m
- Les constructions « toitures terrasses » pourront être acceptées à titre dérogatoire et exceptionnel en fonction de leur intégration dans le site.
- Les gouttières en zinc ou en alu couleur zinc seront directement posées sur chevrons coupés d'aplomb présents en bords de toit.
- Les gouttières en plastique pourront être autorisées sous condition. Les coloris acceptés ne pourront être que blanc ou blanc cassé.
- L'habillage des avants toits en plastique est proscrit
- Si le choix de techniques nouvelles devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, etc... leur intégration à la toiture devrait faire l'objet d'un soin particulier.

Appareils de murs et enduits :

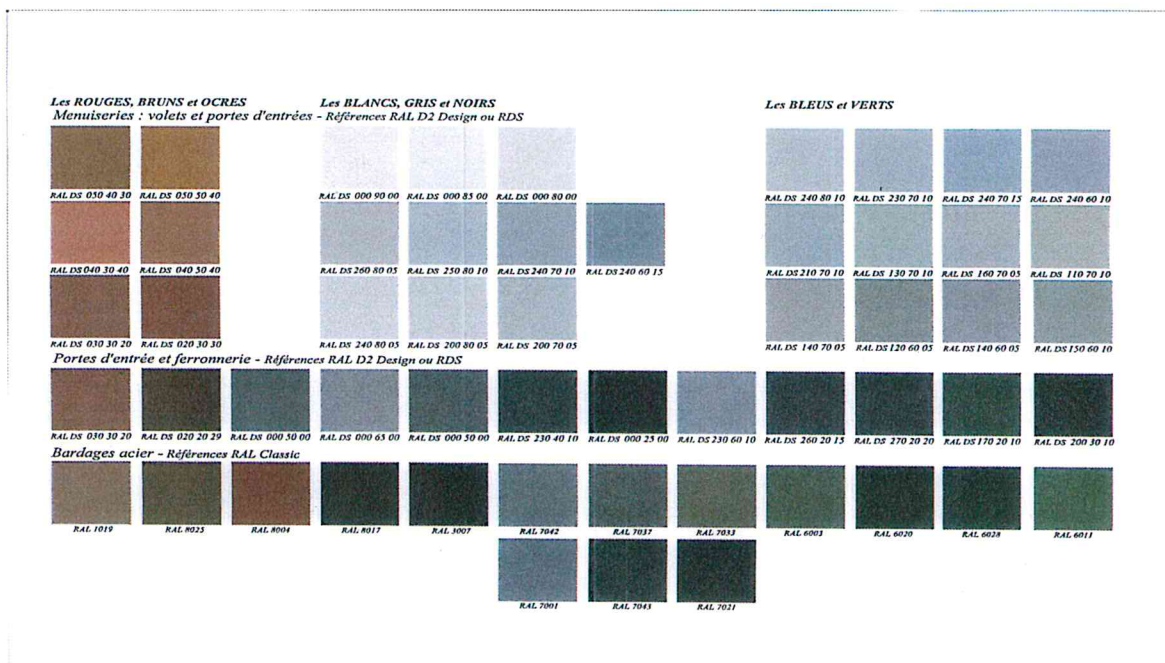
- Sont interdits :
 - o les imitations de matériaux tels que faux pans de bois, fausses briques
 - o l'emploi, à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que parpaings, carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs seront traités avec un mortier prêt à l'emploi, finition grattée fin dans les teintes suivantes : ocre rompu, brun, cendre ou beige foncé.

Menuiseries et ferronneries extérieures :

- Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- Les traitements de façade répondant à des dispositions bioclimatiques (façade végétalisée, ossature bois, . . .) sont autorisées.
- Dans le cas de projet d'architecture d'inspiration contemporaine s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale (emploi de matériaux renouvelable, ...) ou d'installation de système de production domestique d'énergie renouvelable, les prescriptions précédentes peuvent ne pas être appliquées à ces constructions.

Suivant nuancier R.A.L. (ou similaire) ci-dessous.



Clôtures :

- Pour les limites d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :
 - Les haies vives d'essence locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple..) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique (Art. 11-7 du PLU)
- Pour les limites séparatives, seules sont autorisées les clôtures suivantes :
 - Les clôtures en grillage métallique et les haies vives d'essence locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple..) pouvant être doublées d'un treillage métallique, dans les deux cas la hauteur n'excédant pas 2 m. (Art. 11-6 du PLU)

Portails – Accès pavillons et garages :

- S'ils existent, les portails pourront être en bois, métalliques ou PVC.

Les accès garage tiendront compte des ouvrages existants sur le terrain : coffrets, lampadaires, arbres etc.... et seront adaptés en fonction de la topographie du lot par rapport aux voies.

Toute édification ou modification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Constructions annexes:

- Les constructions annexes devront être traitées en toiture et façade avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que ceux de la construction principale.

REGLES D'IMPLANTATION

La problématique actuelle est d'inciter les nouvelles constructions à prendre en compte la structuration du paysage et de la trame urbaine existante.

L'objectif visé consiste donc à recréer des alignements en favorisant les alignements sur rue et/ou sur une limite séparative. Cette morphologie permet, de plus, de mieux utiliser l'espace et le jardin en proscrivant les constructions en milieu de parcelle qui limitent les espaces d'intimités.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées, soit avec un retrait minimum de 3.00 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur une limite séparative mesurée en tout point soit de 3.50 m au plus. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise si deux constructions sont édifiées toutes deux en limite séparative dans le cadre d'un groupe d'habitation.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, le retrait sera au minimum de 3 m
- Pour tous les lots, lors des constructions de ceux-ci et notamment des accès, les plantations existantes sur les espaces publics ne doivent pas être modifiées.

Espaces libres et plantation

Les prescriptions du PLU sont applicables et en particulier l'article 1AU13

Pour les lots 9 à 14 : les haies arbustives sont à créer en fond de parcelle. Elles seront composées d'essences locales.

SURFACES DE PLANCHER MAXIMALES ATTRIBUEES

Le lotissement comportera au plus 17 parcelles constructibles à destination privative avec un espace commun en sus. Les superficies de parcelles ne seront définitives qu'après bornage par le géomètre.

Une Surface de plancher maximale de 300m² est attribuée à la parcelle n°18 constituant l'ensemble des parties communes (voirie et autres espaces communs)

La Surface de plancher maximale attribuée à l'opération est de 6600m² selon découpage au profit de chaque parcelle indiqué au tableau ci-après :

nature	superficie	Surface de plancher maximale m ²
lot privé	978	350
lot privé	1067	400
lot privé	816	350
lot privé	807	350
lot privé	870	350
lot privé	702	350
lot privé	730	350
lot privé	979	350
lot privé	964	350
lot privé	1069	400
lot privé	1065	400
lot privé	1051	400
lot privé	940	350
lot privé	1135	400
lot privé	1270	400
lot privé	949	350
lot privé	1320	400
parties communes	7612	300
totaux :	24324	6600

□□□□□□□

Fait à Villefagnan en avril 2013, modifié en novembre 2015 et Octobre 2016

L'AMENAGEUR, Commune de Villefagnan