

**Département de la Charente Maritime**  
**Commune du GUE D'ALLERE**

# **Lotissement Le Champ des Abeilles**

## **REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**Maître d'ouvrage : GPM IMMOBILIER**  
**Avenue des Fourneaux**  
**17690 ANGOULINS SUR MER**

**Architectes : AERTS ET PLANAS**  
**59, rue de la République**  
**17300 ROCHEFORT**

**Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES**  
**54 rue de Vaugouin**  
**17000 LA ROCHELLE**

**Pièce**  
**PA 10**

**Dossier 119089**  
**Septembre 2019**

# **A - DISPOSITIONS GENERALES**

## **1 - 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 périmètre qui délimite le lotissement.

Le lotissement est situé sur la Commune du GUE D'ALLERE. Sa délimitation est indiquée sur le plan d'état des lieux et sur tous les autres plans constituant le dossier de demande de permis d'aménager.

Il est projeté sur la parcelle ZB 116.

## **2 - 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, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Le terrain est situé à cheval sur les zones AU et Ub. 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 ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

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

## **3 - Division du terrain**

Les surfaces du lotissement se décomposent de la manière suivante :

| N°    | Surface            | N°     | Surface            |
|-------|--------------------|--------|--------------------|
| Lot 1 | 547 m <sup>2</sup> | Lot 10 | 525 m <sup>2</sup> |
| Lot 2 | 524 m <sup>2</sup> | Lot 11 | 507 m <sup>2</sup> |
| Lot 3 | 520 m <sup>2</sup> | Lot 12 | 497 m <sup>2</sup> |
| Lot 4 | 516 m <sup>2</sup> | Lot 13 | 540 m <sup>2</sup> |
| Lot 5 | 542 m <sup>2</sup> | Lot 14 | 581 m <sup>2</sup> |
| Lot 6 | 522 m <sup>2</sup> | Lot 15 | 599 m <sup>2</sup> |
| Lot 7 | 521 m <sup>2</sup> | Lot 16 | 621 m <sup>2</sup> |
| Lot 8 | 525 m <sup>2</sup> | Lot 17 | 585 m <sup>2</sup> |
| Lot 9 | 533 m <sup>2</sup> |        |                    |

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Surface totale des lots</b>       | <b>9 205 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Surface de la voirie</b>          | <b>1 300 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Surface des espaces verts</b>     | <b>1 248 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Surface totale du lotissement</b> | <b>11 753 m<sup>2</sup></b> |

# **B - REGLEMENT**

## ***Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admises les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les clôtures et les piscines.

L'exercice des professions libérales, services à la personne et l'occupation à usage de bureaux seront autorisés, à condition que les locaux affectés à ces activités ne dépassent pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, que leur importance ou leur nature ne compromette pas la vocation résidentielle de la zone et que leur activité ne soit ni polluante ni bruyante.

Sur les lots, le nombre de logements est limité à un.

La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée. Dans ce cas, le nombre de logement sera limité à la somme des logements autorisés sur chacun des lots réunis.

### **2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les autres occupations ou utilisations autres que celles indiquées à l'Article 1 seront interdites.

## ***Conditions de l'utilisation du sol***

### **3 - Accès et voirie**

La voirie et les accès sont définis sur le plan de composition.

Sur les lots, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule simple ou double.

Quand le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) n'indique pas sur un lot une position d'accès obligatoire, elle est libre dans le respect de l'aménagement des espaces communs : arbres et masses arbustives, noues, lampadaires, stationnement matérialisé, ...

La largeur de l'accès à un lot sera adaptée à la largeur de la voie d'accès afin de rendre aisées les manoeuvres.

### **4 - Desserte par les réseaux**

#### **4 – 1 : Eau potable**

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

#### **4 – 2 : Assainissement Eaux Usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement.

#### **4 – 3 : Assainissement Eaux Pluviales**

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des lots seront conservées sur les parcelles dans un dispositif adapté à la nature du terrain et correctement dimensionné.

Les dispositifs permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont fortement conseillés.

#### **4 – 4 : Électricité – Téléphone - Télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

### **5 - Caractéristiques des terrains**

Les lots sont définis par le tableau au chapitre A – 3 ainsi que sur les plans annexés.  
Les surfaces des lots ne deviendront définitives qu'après le bornage.

### **6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées dans le respect des prescriptions portées au plan de composition d'ensemble (pièce PA 4).

Il définit sur certains lots des lignes d'accroche obligatoire ou des zones d'implantation de la façade sur rue de la construction principale. La partie comprise entre ces zones et la limite sur rue de la parcelle est alors inconstructible.

Pour les autres lots, l'implantation est libre.

### **7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales ou annexes, 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 totale, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

### **8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Elle n'est pas réglementée.

### **9 - Emprise au sol des constructions**

Elle n'est pas réglementée.

### **10 - Hauteur maximum des constructions**

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser huit mètres au faitage

### **11 - Aspect extérieur des constructions**

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'architecture contemporaine est acceptée si elle s'intègre dans l'environnement.

Le projet architectural devra formuler clairement les intentions du constructeur vis à vis de l'espace environnant existant :

- Implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation, l'expression de leur volume, le choix des matériaux et des couleurs, le traitement de leur accès et de leurs

abords ainsi que leur insertion et leur impact visuel dans l'environnement afin de prendre en compte la qualité des paysages (arbres isolés, haies, plantations, ...).

Le niveau du rez-de-chaussée devra se situer entre +0.20 et +0.30m au dessus du niveau de la voie.

Les caves et les sous-sols sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) est interdit.

### **Clôtures :**

Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et paysager et être compatible avec les constructions avoisinantes et la tenue générale de l'agglomération.

Le projet de clôture devra être intégré à la demande de permis de construire.

Tous les murs et murets non réalisés en moellons ou pierre de taille seront obligatoirement enduits sur les deux faces de manière identique à la construction principale.

L'arase supérieure du mur ne comportera pas de redans et suivra la pente de la voie nouvelle ou existante. Les piliers de portail seront sans saillie côté voie. Les poteaux intermédiaires seront incorporés au mur de clôture de manière à ne pas être visibles.

Les clôtures préfabriquées types plaques de béton, plastique ou matériaux de synthèse, panneaux ajourés ou brandes sont interdites.

Sur la limite Est des lots 1 et 17 (en partie), les murets surmontés d'un dispositif à claire voie seront autorisés. Ils seront traités de manière sobre et soignée avec des éléments de qualité (grille ou grillage - les éléments en PVC sont interdits). L'ensemble ne dépassera pas une hauteur de 1.60m.

En l'absence de clôture sur rue, la délimitation avec le domaine public doit être au moins matérialisée par une bordure ou un rang de pavés et les coffrets de branchements de réseaux et la boîte aux lettres devront être intégrés dans un muret ou un encadrement bois (implanté à l'alignement) d'une hauteur et d'une largeur strictement limitées à l'incorporation des éléments précités.

**Les clôtures seront constituées conformément aux prescriptions figurant sur le schéma des clôtures annexé au présent règlement.**

## **12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation individuelle, au moins deux places de stationnement par logement sur la propriété.

Pour les constructions destinées aux professions libérales, services à la personne et l'occupation à usage de bureaux, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité.

## **13 - Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur les parcelles, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres. En particulier, l'espace restant libre entre l'alignement et la construction principale doit être traité en jardin d'agrément.

Les plantations seront réalisées avec des essences variées. Les haies mono spécifiques sont interdites. La plantation des thuyas, cupressus, et laurier cerise et laurier palme est proscrite.

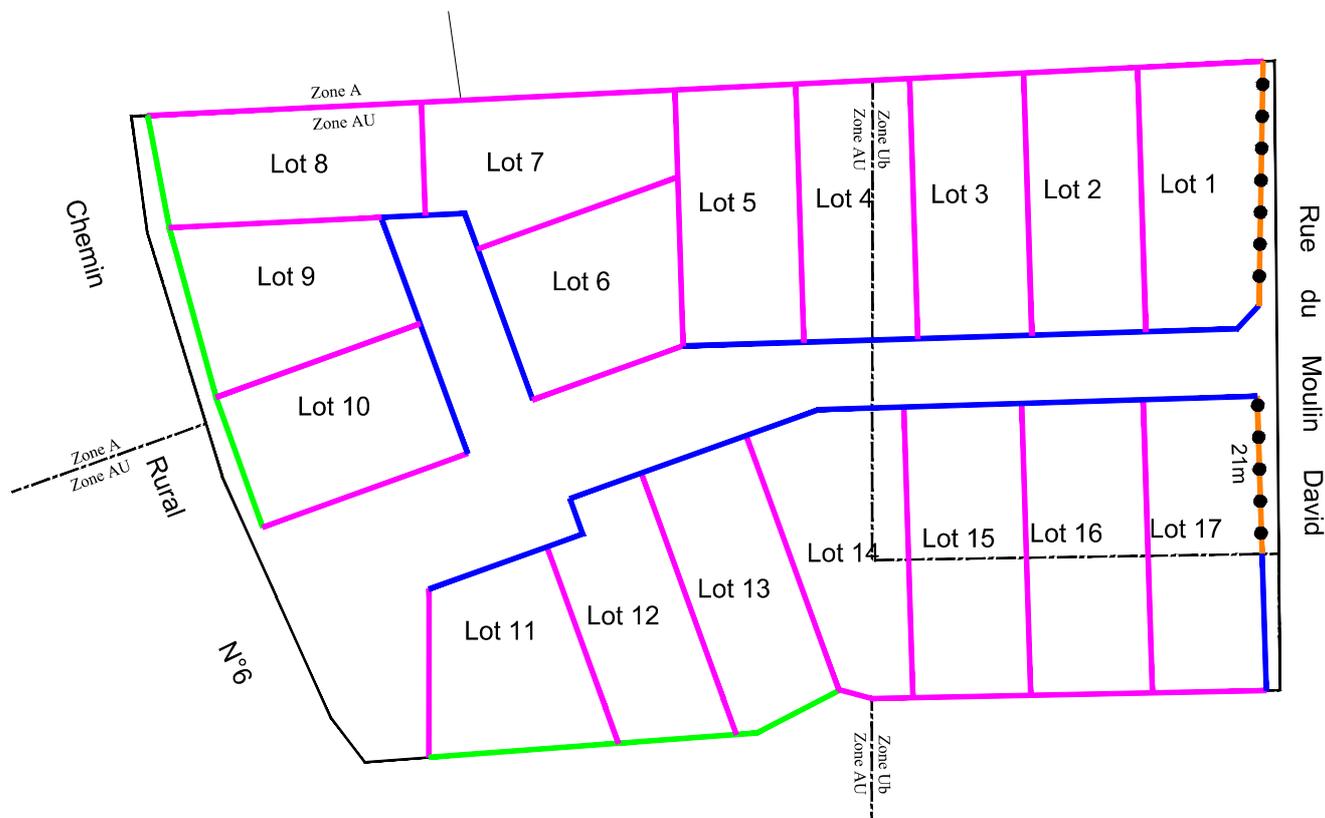
## ***Possibilités maximales d'occupation du sol***

### **14 - Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

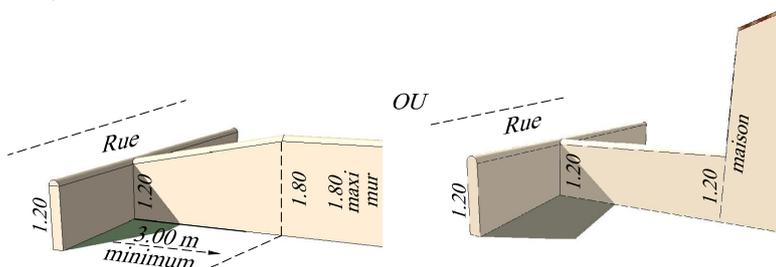
La surface de plancher disponible sur chaque parcelle est indiquée dans le tableau ci-après :

| <b>N°</b>     | <b>Surface</b>           | <b>Surface de plancher</b> |
|---------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>Lot 1</b>  | <b>547 m<sup>2</sup></b> | <b>275 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Lot 2</b>  | <b>524 m<sup>2</sup></b> | <b>265 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Lot 3</b>  | <b>520 m<sup>2</sup></b> | <b>260 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Lot 4</b>  | <b>516 m<sup>2</sup></b> | <b>260 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Lot 5</b>  | <b>542 m<sup>2</sup></b> | <b>275 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Lot 6</b>  | <b>522 m<sup>2</sup></b> | <b>265 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Lot 7</b>  | <b>521 m<sup>2</sup></b> | <b>260 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Lot 8</b>  | <b>525 m<sup>2</sup></b> | <b>265 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Lot 9</b>  | <b>533 m<sup>2</sup></b> | <b>270 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Lot 10</b> | <b>525 m<sup>2</sup></b> | <b>265 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Lot 11</b> | <b>507 m<sup>2</sup></b> | <b>255 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Lot 12</b> | <b>497 m<sup>2</sup></b> | <b>250 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Lot 13</b> | <b>540 m<sup>2</sup></b> | <b>270 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Lot 14</b> | <b>581 m<sup>2</sup></b> | <b>290 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Lot 15</b> | <b>599 m<sup>2</sup></b> | <b>300 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Lot 16</b> | <b>621 m<sup>2</sup></b> | <b>310 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Lot 17</b> | <b>585 m<sup>2</sup></b> | <b>295 m<sup>2</sup></b>   |

Le dépassement de la surface de plancher sur chaque parcelle est interdit.



-  Clôture non obligatoire  
Possibilité de clore par un muret d'une hauteur de 1.20m doublée ou non d'une haie d'essences locales variées.
-  - Mur plein d'une hauteur maximum de 1.80m (faire transition régulière sur les premiers mètres à partir de l'alignement conformément à l'un des 2 schémas ci contre)  
ou  
- Grillage d'une hauteur maximum de 1.80m, obligatoirement doublé d'une haie.



-  - Muret d'une hauteur de 1.20m doublée ou non d'une haie d'essences locales variées.  
ou  
- Mur bahut de 1.20m de hauteur maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1.60m
-  - Grillage d'une hauteur maximum de 1.80m.

Les haies seront obligatoirement composées d'un mélange d'au moins trois essences locales variées