

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

COMMUNE DE CHATELAILLON PLAGE

RESIDENCE " LE DOMAINE DES ECUYERS "



REGLEMENT

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 de CHATELAILLON PLAGE à savoir le POS.
- Le terrain se situe en zone UEc du Plan d'occupation des sols de la commune, révision prescrite le 30 janvier 2009, approuvé le 18 Décembre 2009.
- Les dispositions générales et celles de la zone UEc seront prises en compte sur l'ensemble du lotissement.
- 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.

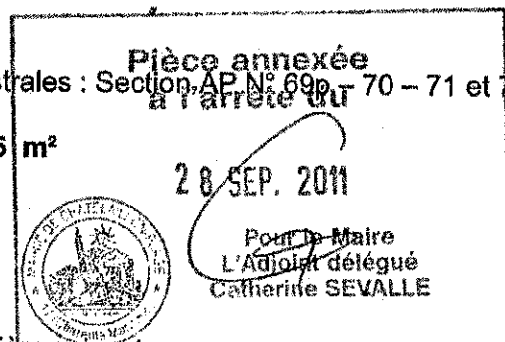
Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement " Le Domaine des Ecuysers", situé sur la commune de CHATELAILLON PLAGE, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande de Permis d'Aménager.

Le lotissement est projeté sur les parcelles cadastrales : Section AP N° 69p, 70 - 71 et 72

La superficie totale du lotissement est de : **51 035 m²**

3 / Division du terrain

Surface totale du lotissement 51 035 m²



La surface à aménager se décompose de la manière suivante :

- | | |
|--|-----------------------|
| - Espaces collectifs, voirie | 9 559 m ² |
| Dont 678 m ² correspondant aux alignements | |
| (604 m ² Boulevard Clémenceau et 74 m ² Chemin des cordées) | |
| - Aires de stationnement communes | 785 m ² |
| - Espaces verts | 5 114 m ² |
| - Terrains privatifs | 35 577 m ² |

Ces surfaces sont données à titre indicatif, elles seront définitives après bornage par le géomètre expert.

Le lotissement sera réalisé en quatre tranches.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

GENERALITES

1/ Caractère de la zone

La zone UE caractérise le tissu urbain périphérique pavillonnaire. Son occupation du sol se caractérise essentiellement par des constructions de faible hauteur implantées spontanément ou organisées sous forme de lotissements ou de groupements d'habitations.

Le secteur UEC, est affecté à l'aménagement du quartier du Haut Rillon, sous forme d'habitat, d'hôtel, de commerces et ou de services et d'équipements publics ou d'intérêt général rendus nécessaires par l'urbanisation du secteur.

Le secteur UEC est identifié comme un secteur à protéger pour des motifs d'ordre culturel, écologique et paysager.

Dans le secteur UEC : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées seront appréciées au regard de l'ensemble du projet.

2/ Objectif recherche

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- 1 Favoriser la demande principalement en habitat individuel tout en organisant la mixité des extensions urbaines
- 2 A créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat, notamment par la réalisation de Logements sociaux,
- 3 A permettre des formes urbaines variées et respectueuses de l'environnement,
- 4 A organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant,
- 5 Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation et permettre leur aménagement tout en préservant le caractère paysager des lieux et de leur environnement.
- 6 A protéger les personnes et les biens contre les risques d'inondation / submersion

ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

1 - SONT NOTAMMENT AUTORISES :

- 1.1- les constructions à usage d'habitation et de stationnement.
- 1.2- les équipements collectifs, administratifs ou d'intérêt général.
- 1.3- les constructions à usage de commerce, de bureau, de service.
- 1.4- les clôtures.

2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- 2.1- Les constructions à usage d'artisanat non classées et celles classées soumises à déclaration, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances.
- 2.2.- Les chaufferies de plus de 75 th/h desservant les constructions autorisées à condition que les réservoirs d'hydrocarbures qui en dépendent soient

3 – SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 3.1 - Il est créé des lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, piscines,...). Les abris de jardin non intégrés dans la construction principale sont interdits.
- 3.2 - Les lots numérotés de 1 à 34, 36 à 50 et 52 à 62 ne pourront recevoir qu'un seul logement, dite maison individuelle,
- 3.3 - Les lots 35, 51 et 63 sont des lots destinés à la réalisation de maisons individuelles groupées réservés à un opérateur social. Le lot 35 pour 6 maisons, les lots 51 et 63 pour chacun 3 maisons.
- 3.4 - Les lots numérotés de 101 à 112 ne pourront recevoir que des immeubles de logements collectifs dont le nombre maximum de logement par lot est précisé dans l'annexe 2.
- 3.5 - les lots 103 – 105 et 112 sont réservés aux logements sociaux collectifs dont le nombre de logements obligatoire est précisé dans l'annexe 2.
- 3.6 - L'exercice des professions libérales est autorisé.

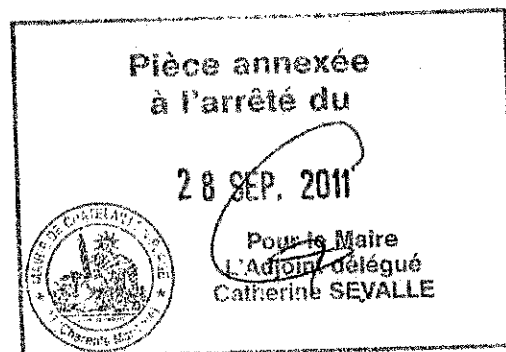
REÇU LE
16 SEP. 2011
SERV. COMMUN.

1.4 - ALLOTISSEMENT

L'allotissement de deux ou plusieurs lots est autorisé pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs logements sans pouvoir dépasser la somme du nombre de logements affecté initialement à chacun des lots (voir annexe 2 du présent règlement)

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les parcs d'attraction, les exhaussements ou les affouillements et les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés à l'article R 442-2 a du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable.
- 3 - La création de terrains de camping et de caravanning.
- 4 - La construction ou l'aménagement d'installations ou de bâtiments d'habitation ou à usage d'activités dont les accès et les planchers habitables sont situés à un niveau inférieur à 3.50 NGF.



SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

1- LOTISSEMENT

- 1.1 Le lotissement est desservi par le Boulevard Georges Clémenceau et le Chemin des Cordées.
- 1.2 Les espaces communs créés pourront être rétrocédés à la collectivité après achèvement complet de l'opération.
- 1.3 Tous les lots auront leur accès depuis les voies internes du lotissement réalisé par le lotisseur, à l'exception des lots qui seront directement desservis par le Boulevard Georges Clémenceau et L'Allée des Cordées, conformément au plan de composition (PA 4).
- 1.4 Les lots auront leurs accès réalisés suivant les contraintes imposées dans les plans et pièces écrites.
- 1.5 Les îlots 101 à 104 et les lots 19 et 20 ne pourront avoir accès à la voie A. Ils devront obligatoirement être desservis par les voies C ou D.

2- REGLE DU POS

1 VOIRIE

- 1.1 Les voiries de desserte auront une largeur comprise entre 4 et 12 mètres
- 1.2 Les voies nouvelles publiques ou privées, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.
- 1.3 Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble, les largeurs prescrites ci-dessus pourront être diminuées, si des dispositions urbanistiques ou architecturales le justifient.

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable mis en place par le lotisseur.

2 - ASSAINISSEMENT

- 2.1 - Le réseau d'assainissement mise en place par le lotisseur, est remis au service *public*, *il réalise* la liaison entre chaque parcelle et le réseau public existant ou projeté.
- 2.2 - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées conformément au règlement d'assainissement du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement, parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou d'infiltration.

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

3 - Eaux pluviales

3.1 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins, conformément à l'Annexe 3.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permet pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Dans ce cas, un prétraitement des eaux pluviales peut être imposé et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de l'assainissement pluvial.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.2 Voirie

Les eaux pluviales de voirie sont évacuées conformément au plan de voirie.

4.4 - AUTRES RESEAUX

Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera souterrain, chaque parcelle sera desservie
Réseau de chaleur et /ou de froid : l'utilisation des modes de production de chaleur et /ou de froid type, géothermie, puits canadien, pompe à chaleur est autorisée sous réserve de non impact sur la nappe.

ARTICLE 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

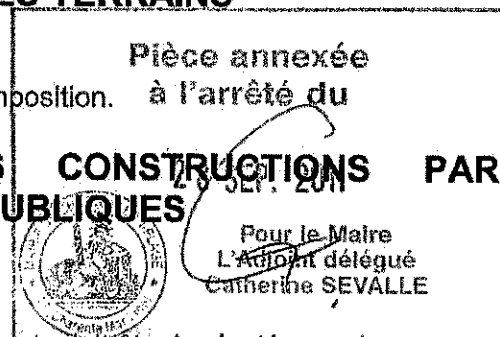
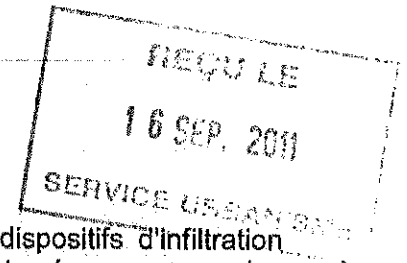
Il n'y a pas de superficie minimale de terrains.
La superficie des lots est définie au plan de composition.

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

Règle du POS dans secteur UEC :

Au moins les 2/3 de la façade sur rue des bâtiments doit être implantée en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer un retrait de trois à cinq mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

Les clôtures et les portails seront implantés à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer,



Les constructions ne constituant pas des bâtiments (piscines non couvertes) peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

De plus, les bâtiments doivent être implantés conformément aux prescriptions spécifiées pour chaque lot ou ilot sur le plan de composition (PA 4a).

- Au moins les 2/3 de la façade sur rue des bâtiments doit être implantée en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer un retrait mesuré horizontalement de tout point des bâtiments :

De 3 mètres pour les lots Boulevard Georges Clémenceau.

De 3 à 5 mètres pour les lots 35, 42 à 45, 48 à 53 et 63

De 5 mètres sur les autres lots.

De 3 mètres pour les façades sur rues des ilots 101 à 112.

Dispositions particulières:

Le long de la voie A, pour conserver une emprise libre de 24 m entre bâti, il est imposé aux acquéreurs des lots 101 à 104, 19 et 20 de s'implanter obligatoirement avec un recul de 3.00m, ce recul sur la voie A sera engazonné et ne pourra être clôturé. Si cette clôture existe, cette dernière sera implantée avec un recul de 3.00m par rapport à la limite de propriété sur la voie A.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 DANS UNE BANDE DE 15 M DE PROFONDEUR :

Mesurée à partir de l'alignement des voies ou du retrait défini à l'article UE 6

1.1. Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions peuvent être implantées soit d'une limite séparative à l'autre, soit en observant une marge de reculement. Le recul par rapport à ces limites devra être au moins égal à 3 m si la façade correspondante est aveugle ou comporte des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide. Lorsque cette façade comporte des baies autres que celles citées ci-dessus, ces baies doivent être à une distance au moins égale à 4 m par rapport à ces limites, mesurée au nu extérieur de la façade.

1.2. Par rapport aux limites séparatives autres que latérales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement conforme aux dispositions ci-dessus. Toutefois l'implantation sur ces limites séparatives est admise dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1.2.1. Lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur la parcelle voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant.

1.2.2. Lorsque la nouvelle construction n'est pas affectée à une activité commerciale et que sa hauteur n'excède pas 4 m pour les parties de bâtiments situées dans les marges de reculement définies ci-dessus.

1.3. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions en infrastructure ou superstructure, d'utilité Publique ou nécessaire à l'exploitation d'un service d'intérêt public.

2. AU DELA DE LA BANDE DE 15 M DE PROFONDEUR

Définie au paragraphe 1 ci-dessus:

2.1. Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement au moins égale à 3 m si la façade correspondante est aveugle ou comporte des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide. Lorsque cette façade comporte des baies autres que celles citées ci-dessus, ces baies

doivent être à une distance au moins égale à 4 m par rapport à ces limites, mesurée au nu extérieur de la façade.

- 2.2. Toutefois l'implantation en limites séparatives est admise dans l'un ou l'autre des cas suivants :
- 2.2.1. Lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur la parcelle voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant.
- 2.2.2. Lorsque la nouvelle construction n'est pas affectée à une activité commerciale et que sa hauteur n'excède pas 4m, pour les parties de bâtiments situées dans les marges de recul définies ci-dessus.
- 2.3. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaire à l'exploitation d'un service d'intérêt public.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 3.1 Les bâtiments ou parties de bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives latérales ou sur une seule des limites séparatives latérales. Dans ce cas, la construction doit être prolongée sur le reste de la façade le long de la voie existante ou à créer, par un mur ou une clôture.
- 3.2 Les constructions ne constituant pas des bâtiments (piscines non couvertes) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 3 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface de la parcelle, à l'exception des programmes de logements locatifs sociaux, pour lesquels l'emprise pourra être portée à 70 %.

L'emprise au sol des piscines, non couvertes n'est pas incluse dans le calcul de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour l'extension des constructions existantes, établie sur une parcelle de surface inférieure ou égale à 200 m². l'arrêté du

ARTICLE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autre superstructures exclus. Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques considérés par section n'excédant pas 30 m mesurés avant réalisation des travaux, soit à l'alignement pour les constructions établies dans une bande de 15 m, soit au droit du bâtiment pour les constructions établies au delà de cette bande. Il n'est pas imposé de règles pour la détermination de l'origine du quadrillage de l'emprise de la construction en sections de 30 m.



Pierre annexés
8 SEP. 2011
Pierre Le Maire
L'Adjoint délégué
Catherine SEVALLE

- 1.2. La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder:
 - **8 mètres** pour les maisons individuelles et individuelles groupées
 - **11 mètres** pour les îlots de logements collectifs (N°101 à N°112 inclus)
- 1.3. La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes dans l'ensemble homogène au sein duquel s'insère cette construction nouvelle. Dans ce cas, la hauteur absolue de cette construction ne doit pas excéder la hauteur maximale définie ci-dessus.
- 1.4. La hauteur des ouvrages techniques, OU des constructions en infrastructure ou superstructure d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt public, n'est pas réglementée.

2. HAUTEUR RELATIVE

- 2.1. Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur à l'égout du toit égale à 1 fois la largeur entre alignements de la voie existante OU projetée. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau de la voie à l'alignement, avant travaux et au droit des extrémités de la construction projetée.
- 2.2. Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la hauteur peut être déterminée comme indiqué ci-dessus en prenant la limite du retrait au lieu de l'alignement.
- 2.3. Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- 2.4. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m, comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.
- 2.5. Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.
- 2.6. Par rapport aux limites séparatives, la hauteur de tout point de la construction projetée qui ne sera pas implantée sur ces limites, ne peut excéder deux fois la plus courte distance de sa projection verticale aux limites séparatives soit $H < \text{ou} = 2L$. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du Terrain naturel avant travaux, à la limite séparative du ou des fonds voisins, et au droit des extrémités de la construction projetée.
- 2.7. Pour les terrains dont la superficie est égale ou supérieure à 2000 m², la hauteur de tout point de la construction projetée qui ne sera pas implantée en limite séparative ne peut excéder une fois la plus courte distance de sa projection verticale aux limites séparatives soit $H < \text{ou} = L$. Toutefois, lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble, et si des dispositions architecturales ou urbanistiques le justifient, des hauteurs différentes de celles prescrites ci-dessus peuvent être acceptées, les dispositions de l'alinéa 2.6 ci-dessus restant applicables.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Le lotissement étant situé dans une zone pouvant présenter des risques d'inondabilité, le niveau minimum des planchers habitables et des accès aux bâtiments d'habitation ou à usage d'activités est fixé à 3,50m N.G.F.
2. Pour les mêmes raisons les caves sont fortement déconseillées

3. Pour L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.*
4. Le règlement prévoit, un certain nombre de prescriptions permettant d'éviter des constructions qui ne respecteraient pas le caractère des lieux avoisinants, le site et le paysage immédiats.
- Pour les bâtiments collectifs et les maisons individuelles qui sont sur les terrains proches de l'hippodrome l'architecture contemporaine est souhaitée.
 - Pour les bâtiments collectifs et individuels le long du boulevard Georges Clemenceau, l'architecture traditionnelle (type balnéaire) est souhaitée.
5. Pour l'aspect extérieur des constructions **d'architecture balnéaire**.
Ces concepts pourront être actualisés dans la mesure où il s'agit d'un quartier contemporain.
Sur un autre plan, les constructions d'architecture résolument contemporaine, c'est à dire faisant l'objet d'une véritable recherche architecturale et d'une conception originale, sont autorisées. Les modèles « sur catalogue » sont à proscrire.
6. Pour l'aspect extérieur des constructions **d'architecture contemporaine**, c'est à dire faisant l'objet d'une véritable recherche architecturale et d'une conception originale.
Des rappels à l'architecture balnéaire sont souhaités afin de tenir compte de l'environnement de la ville balnéaire de Châtelailion. Les modèles « sur catalogue » sont à proscrire.

Toutes les demandes de permis de construire devront être soumises à l'approbation de l'architecte conseil de la Commune.

Toutes les constructions seront réalisées avec un étage ou au minimum une zone refuge tel que défini dans le guide spécifique aux zones jaunes de Xynthia.

11.1 Couvertures

Type Balnéaire :

- Les couvertures seront réalisées en tuiles plates ou creuses, vernissées ou non, en bois ou en ardoise. La combinaison des matériaux est autorisée.
- Des décrochés sous forme de fronton, etc... sont recommandés.
- Les débords de toit seront d'au moins 35 cm, avec pannes débordantes et planches de rives en bois peintes obligatoires.

Type contemporain :

- Les couvertures seront en tuiles plates et/ou zinc et/ou en toitures terrasses

11.2 Façades

Type Balnéaire :

- Les enduits et revêtements de façade pourront être de couleur vive. Le blanc est interdit sauf ponctuellement
- Les enduits seront lissés, grattés, talochés ou brut de lance à granulométrie très fine.
- Les enduits écrasés, grésés et brut de lance à grosse granulométrie sont interdits.
- Briques, bois, pierres et fausses pierres sont recommandés.
- Les bardages bois colorés seront autorisés en complément d'enduit mais pas uniformément sur l'ensemble du bâtiment



Pièce annexée
à l'arrêté du

20 SEP. 2011

Pour le Maire
L'Adjoint délégué
Catherine SEVALLE

- Les angles de murs, bandeaux, dessous de toiture, soubassement et encadrements des ouvertures, seront blancs avec la possibilité de les agrémenter de briquettes ou pierre ou les deux combinés sous forme de chaînage.
- Ces éléments pourront également recevoir un enduit lissé en surépaisseur par rapport au reste de la façade et de couleur claire.
- Les effets de frontons, lucarnes, mise en valeur du nom de la maison sont fortement recommandés.
- Les porches et les auvents seront en bois peint et non maçonnes. Les poteaux bois comporteront un massif en pierre de 30x30.

Type contemporain :

- Les constructions devront faire l'objet d'une recherche architecturale sur les façades.
- Les constructions pourront conserver des bardages en bois peints dans le cadre d'une recherche architecturale

11.3 Ouvertures

Type balnéaire :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges (largeur/hauteur < 2/3) et seront munies de petits bois
- Ceci ne s'applique pas aux grandes baies vitrées et aux portes de garage.
- Dans le cas où les ouvertures seraient cintrées, elles auront une flèche de 7 cm maximum.
- Les linteaux des ouvertures de la façade (fenêtres, porte d'entrée, porte de garage) seront alignés.
- Les boiseries en façade seront peintes (à l'exception du blanc pur ou de la couleur bois).
- Les fenêtres seront réalisées en bois, aluminium de couleur ou PVC.
- Les fenêtres visibles de la rue seront systématiquement munies de volets battants ou repliables en bois ou en métal peints couleur ni bois ni blanc.
- Les volets PVC roulants et battants sont strictement interdits en façades visibles de la rue.
- Les ferrures des volets seront peintes de la même couleur que les volets.

Type contemporain :

- Des ouvertures généreuses (grandes baies vitrées, etc...) sont recommandées.
- Les fenêtres visibles de la rue ne seront pas obligatoirement munies de volets.
- Les volets PVC roulants et battants sont strictement interdits en façades visibles de la rue. Sont autorisés les volets battants, repliables ou coulissants de couleur ni bois ni blanc. Les volets roulants sont autorisés en aluminium laqué autre que blanc

11.4 Eléments techniques

- Les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition d'être intégré au bâtiment.
- Les panneaux solaires ne doivent pas être vus de l'espace public. Toutefois, ils pourront être disposés sur le sol ou exceptionnellement intégré dans le plan de la toiture s'ils ne présentent pas de différences avec le reste de la couverture
- Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économie d'énergie, est admis.

11.5 Clôtures

- a. Clôtures. (Voir schéma en annexe 1)

Sur rue et jusqu'au retour au droit de la façade de la maison :

- Elles seront constituées de muret de 0.60m de hauteur surmonté d'un dispositif de grille à claire voie, le tout ne pouvant excéder 1.80m de hauteur. Les murets seront équipés de barbacanes pour permettre l'écoulement de l'eau.
- Les grilles pourront être doublées de plaque festonnées toutefois les brandes, toiles coupe vent et autres matériaux similaires sont interdits
- Les poteaux supportant les portails seront les plus discrets possible (méta ou bois peints ou pierre).
- Les portails seront de forme simple avec couronnement horizontal, et en harmonie avec la grille surmontant le muret de clôture.
- L'ensemble de ces aménagements seront à la charge des acquéreurs.
- L'absence de clôture est autorisée
- En cas de construction contemporaine une simple haie vive doublée d'un grillage est tolérée

- b. Les retours de clôtures dans les bandes de retrait (3 ou 5m) seront réalisées à l'identique sur ces retraits(§a).
- c. En limites séparatives, les clôtures pourront être de conception identique au paragraphe ci-dessus ou constituées par un grillage vert sur piquets verts doublé d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 1.80m de hauteur.
- d. A proximité immédiate des carrefours, les murs pleins, ainsi que tout obstacle à la visibilité (arbre, arbuste, haies vive, etc.. d'une hauteur supérieure à 0.60m) seront interdits sur une distance d'au moins 6 mètres à partir de l'angle matérialisé par les alignements droits limitant le domaine public, à moins que ne soit réalisé un pan coupé de 5 mètres de longueur minimum.
- e. En limites périmétriques Nord et Est du lotissement, limite latérale ou arrière, pour les lots 1, 10, 13, 16,18, 19, 20, 36 à 41, 47à 49, 51 à 53 et l'ilot 108, les clôtures seront constituées par un grillage vert sur piquets verts doublées d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 1.80m de hauteur.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Pour les constructions d'habitat individuel il est demandé deux aires de stationnement par construction comprise entre 1 et 80 m² de Surface Hors Œuvres Nette et une place de stationnement maximum supplémentaire par tranche de 120m² de SHON supplémentaire.

Pour les constructions de logements locatifs sociaux il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions d'habitat collectif il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de SHON

Pour les constructions d'habitat collectif il sera exigé une place de stationnement pour un vélo, de 1 m², par place de voiture.

Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux , ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.



1200 annexée
à l'arrêté du
28 SEP. 2011
Pauline Maire
Adjoint délégué
Catherine SEVALLE

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel des obligations de planter dans la zone UEc :
Les principes de plantations à réaliser à partir d'essences locales de préférence figurant sur les documents du POS doivent être respectés
On plantera un arbre d'une essence locale pour 250 m² de terrain libre
Les espaces minéraux seront de préférence sablés, dallés ou pavés afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du Sol est de 0.6

Le terrain de 51 035 m² permet de construire 30 621 m² de S.H.O.N.

- Une répartition des Surfaces Hors Œuvres Nettes attribuées par lot et ilot est fournie en annexe 2 de ce document.

COMMUNE DE CHATELAILLON-PLAGE
LOTISSEMENT " DOMAINE DES ECUYERS "

TABLEAU DE REPARTITION DU NOMBRE DE LOGTS & ATTRIBUTION SHON

N° DES LOTS ET ILOTS TRANCHE 1	SURFACES	SHON ATTRIBUÉE	NBRE DE LOTS OU LOGEMENTS
1	314	270	1
2	313	270	1
3	311	270	1
4	397	350	1
5	413	360	1
6	406	360	1
7	407	360	1
8	420	370	1
9	447	390	1
10	326	290	1
11	315	280	1
12	318	280	1
13	356	310	1
14	318	280	1
15	317	280	1
16	337	290	1
17	281	250	1
18	389	340	1
19	396	350	1
20	395	350	1
TOTAL SURFACE TAB	7 176		
TOTAL SHON		6 300	
TOTAL LOTS			20

101	1 032	830	9
102	1 112	920	10
103	1 192	955	12
104	891	850	6
TOTAL SURFACE COLLECTIFS	4 227		Pièce annexée à l'arrêté du
TOTAL SHON		3 255	
TOTAL LOGEMENTS			28 877. 201

RECAPITULATIF TRANCHE 1			
TOTAL SURFACE	11 403		
TOTAL SHON		9 555	
TOTAL LOGEMENTS			57

Pour le Maire
l'Adjoint délégué
Catherine SEVALLE

Logements locatifs sociaux