



ABAQUE

Affaire n°08-23a

VIABILISATION D'UNE UNITE FONCIERE DE LA ZAE DE PLAISANCE

Communauté de Communes des 3B

Mars 2010

P-A. 10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Modifié le 15 mars 2010

*Architectes D.P.L.G.
Urbanistes D.E.S.S.
Paysagiste D.P.L.G.*

**38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX**

**Tél. : 05 56 29 10 70
Fax : 05 56 43 22 81
E-mail :
mtp@agencemetaphore.fr**

**S.A.R.L.
au capital de 54 000 €
R.C.S. Bordeaux
B 385 341 102
Siret 385 341 102 000 15
APE 742 A**

P-A. 10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Généralités

Le présent règlement a pour objet la définition des règles de construction imposées dans le lotissement en complément des prescriptions du Plan d'Occupations des Sols de la Zone NAXa du POS de la commune de Barbezieux.

Ces pièces définissent les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Elles sont opposables à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

Elles doivent être rappelées dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, d'une revente ou de locations successives.

Titre 1 – Dispositions générales

1 – Champ d'application territorial

Ce règlement s'applique à l'ensemble du terrain loti délimité sur les documents graphiques, aux personnes physiques et morales publiques et privées.

2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatifs à l'occupation ou à l'utilisation du sol

Les acquéreurs ou locataires des lots, sont tenus de se conformer aux règlements municipaux en vigueur et aux règlements d'urbanisme de la zone considérée.

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

3 – Division du territoire

Le plan de composition fait figurer la division du territoire en 16 lots privatifs numérotés de 1 à 16, les surfaces et les cotes de lots définitives seront celles figurées sur les plans de vente de chaque lot.

Toutefois, les surfaces et cotes de lots définitives seront celles figurées sur les plans de vente de chaque lot annexés à l'acte translatif de propriété.

Les lots 17, 18, 19, 20 correspondant aux espaces verts et aux ouvrages de régulation des eaux pluviales, un lot 21 parcelle privative de la Communauté de Communes des 3B constituant une bande de passage d'une canalisation d'eaux pluviales et un lot 22 correspondant à la voirie.

Titre 2 – Dispositions applicables au lotissement

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

1- Prescriptions complémentaires à l'article 3 du POS : Accès - Voirie

Les accès aux parcelles sont positionnés au plan de composition 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 du lotisseur, le pétitionnaire assurant les modifications matérielles à ses frais.

2- Prescriptions complémentaires à l'article 4 du POS : Desserte par les réseaux

◆ ASSAINISSEMENT :

Eaux pluviales

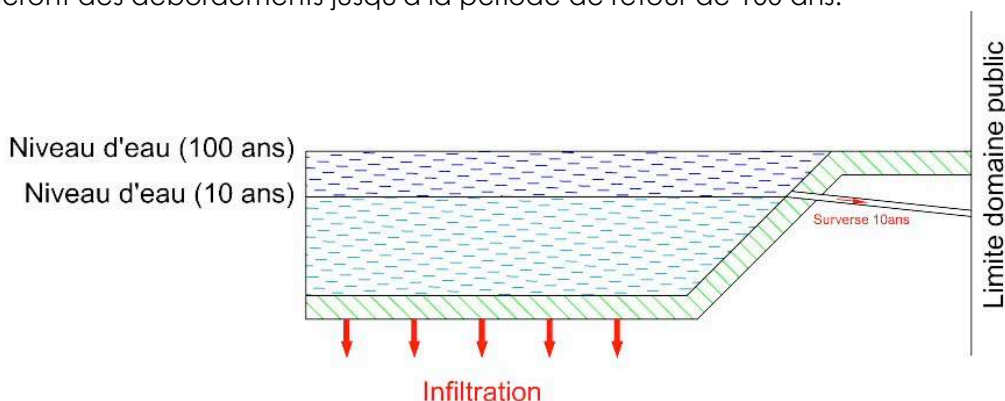
Les eaux pluviales issues des toitures des constructions, des aires de circulation et de stationnement ou de stockage seront collectées et maintenues sur chaque parcelle.

L'apport d'eaux de ruissellement provenant des nouveaux parkings peut être limité par l'aménagement dans la mesure du possible de zones de stationnement avec des matériaux limitant le ruissellement (gazon armé, ...).

Les ouvrages réalisés seront des ouvrages de rétention et d'infiltration, dimensionnés proportionnellement à la superficie de chaque parcelle. Ils permettront la collecte (après traitement pour les eaux de parkings privés) des eaux de ruissellement et de toitures des parcelles sur une période de retour de 10 ans.

Afin d'éviter les débordements incontrôlables de ces ouvrages, les dispositifs seront équipés d'une surverse représentée par une canalisation PVC Ø 200 inclinée à 2 % (60 l/s) vers le réseau collectif, mise en place au niveau maximum du bassin lorsqu'il a atteint le volume d'apport de la période de retour de 10 ans et seront raccordés sur le réseau du domaine public.

Ces ouvrages privés seront également équipés d'une revanche de 0.20 m minimum au-dessus du niveau maximum 10 ans, permettant de contenir les précipitations dont l'intensité sera supérieure à 10 ans et protégeront des débordements jusqu'à la période de retour de 100 ans.



Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

3- Prescriptions complémentaires à l'article 6 du POS : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

◆ OBJECTIFS

Maîtriser l'image induite par l'activité sur la voie publique en affirmant un effet de façade sur les voies et en localisant les aires de stockages et les dépôts extérieurs à l'arrière des bâtiments.

◆ REGLES

Dans tous les cas, on s'attachera à traiter avec le même soin les parties avant et arrière des bâtiments.

L'implantation des constructions doit respecter les aires d'implantation des constructions figurant au plan de composition.

4- Prescriptions complémentaires à l'article 7 du POS : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

◆ OBJECTIFS

Favoriser la lecture de la trame parcellaire en implantant les bâtiments en ordre discontinu.

◆ REGLES

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives conformément aux aires d'implantation des constructions figurant au plan de composition.

Toutefois, l'acquéreur de plusieurs lots contigus pourra construire sur la nouvelle parcelle qu'il aura créée par réunion des lots. Les nouvelles limites séparatives seront alors uniquement constituées par les limites séparatives extérieures des lots regroupés.

5- Prescriptions complémentaires à l'article 11 du POS : Aspect extérieur

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ REGLES

- **Constructions, enseignes, clôtures** (cf. article 11 du POS : Aspect extérieur)

- **Muret d'entrée :**

Dans un souci d'unité et de qualité d'intégration des coffrets techniques (électricité, gaz et téléphone), il sera obligatoirement réalisé au niveau de chaque accès de parcelle, un muret technique intégrant également une enseigne et la boîte aux lettres selon le modèle figurant ci-après et dans le cahier des charges du lotissement.

Le muret est obligatoirement enduit avec une finition brossée ou grattée fin de teinte pierre.

Le muret devra figurer obligatoirement dans les pièces de dossier de Permis de Construire.

La non réalisation du muret d'entrée entraînera le refus du certificat de conformité.

Toutefois, si plusieurs lots contigus étaient réunis en une seule parcelle, les murets d'entrées ne seraient exigés que sur les accès qui seront conservés ; les éventuels accès supprimés étant dispensés de muret d'entrée.

6- Prescriptions complémentaires à l'article 13 du POS : Espaces libres et plantations

Le traitement des espaces libres et des plantations sera réalisé conformément aux règles et recommandations suivantes :

◆ ESPACES COLLECTIFS PUBLICS

L'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- les bandes boisées constituant les limites de la zone,
- l'espace de représentation le long du barreau départemental,
- les plantations d'alignement le long des voies de desserte (la zone d'activité jardinée),
- les plantations d'accompagnement des ouvrages de régulation des eaux pluviales.

Les essences seront choisies selon la palette végétale jointe en annexe du présent règlement.

◆ ESPACES PRIVATIFS

Les limites parcellaires seront obligatoirement plantées de chaque côté de la clôture sous la forme de haie champêtre, irrégulièrement boisée, avec des arbres et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles.

Le long des voies internes, la bande de terrain comprise entre la limite de l'emprise publique et le bâtiment sera traitée sous la forme d'un espace de représentation engazonné et planté (arbres et arbustes) avec un choix d'essences sélectionnées dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

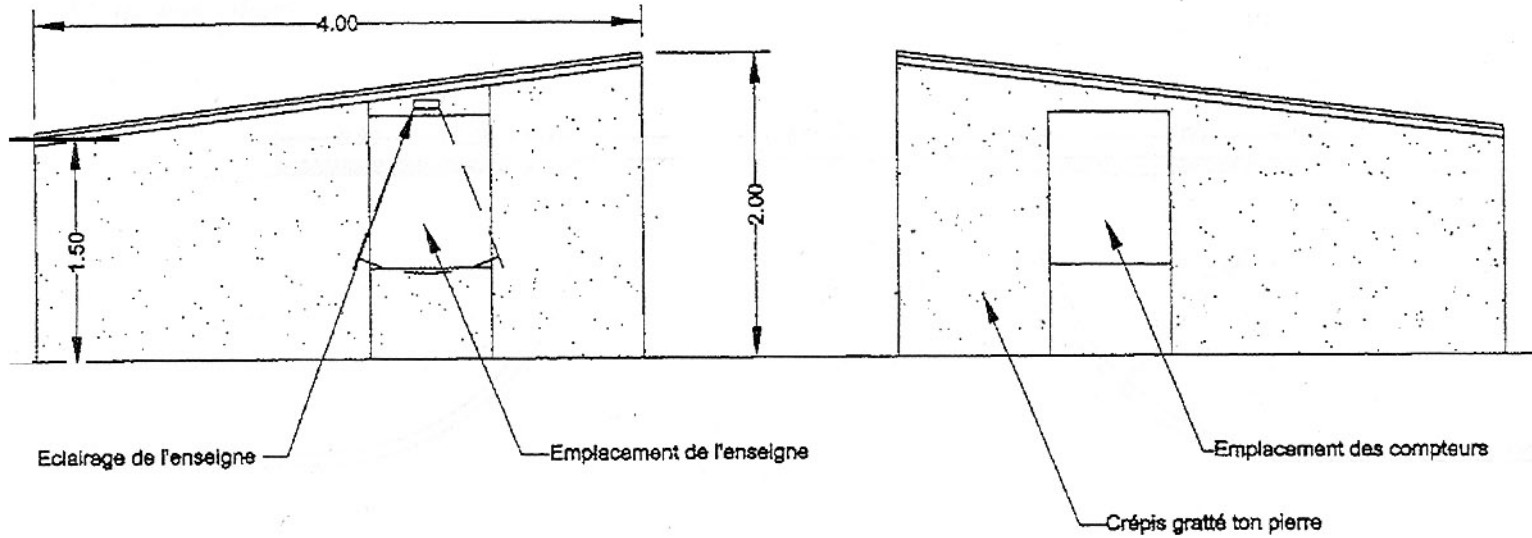
Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Sur chaque parcelle privative, un minimum de 20 % de la surface de la parcelle sera aménagée en espace engazonné et planté conformément aux prescriptions ci-dessus.

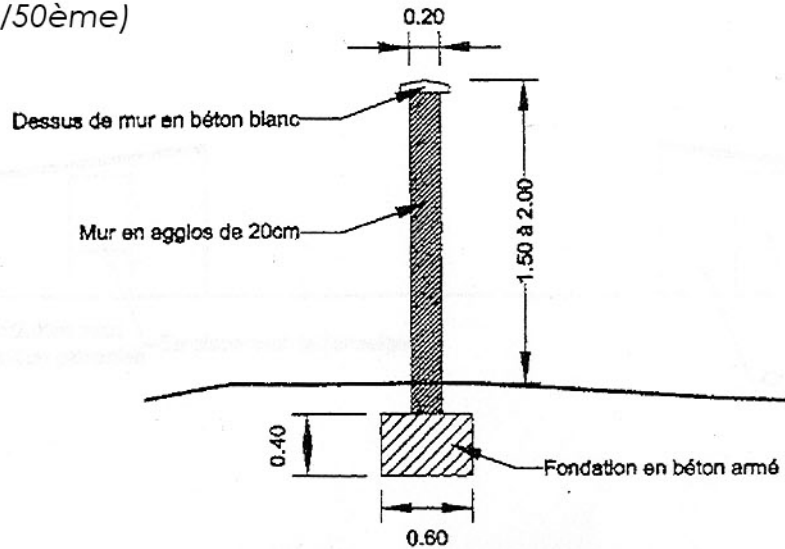
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis dans la zone de stationnement.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ENTREES DE PARCELLES

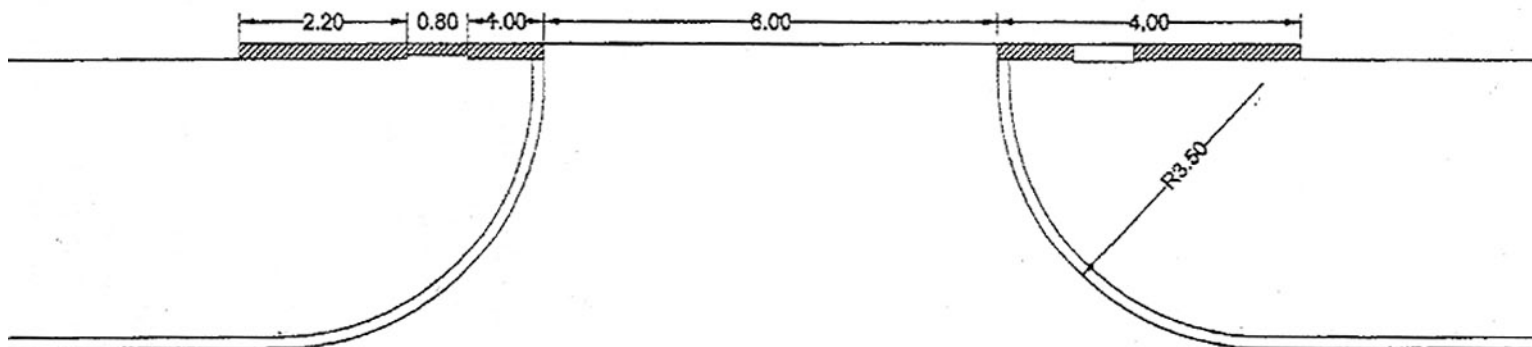
Elévation du muret (Echelle : 1/50ème)



Coupe du muret (Echelle : 1/50ème)



Vue en plan (Echelle : 1/100ème)



Elévation (Echelle : 1/100ème)



PALETTE VEGETALE (Prescriptions sur les essences à planter)

SUR ESPACE PRIVE

HAIES BASSES EN FAÇADE DE LOT SUR LA VOIRIE INTERNE

- Employer des espèces à la hauteur adulte limitée de 1 à 1,5 m (naturellement, même sans opération de taille)
- Privilégier les espèces persistantes
- Espèces panachées de blanc ou marginées autorisées
- Uniquement des floraisons blanches

Au choix parmi la liste suivante :

- Viburnum tinus 'Variegatum', le laurier tin
- Abelia grandiflora 'Hopleys variegata', l'abelia panaché
- Osmanthus delavayi, l'Osmanthe
- Philadelphus 'Manteau d'Hermine' ou 'Silver Showers' ou 'Natchez', le seringa
- Deutzia gracilis, le deutzia
- Weigelia 'Snowflake', le weigelia

HAIES BOCAGERES EN FOND DE PARCELLE ET EN LIMITES LATERALES

- Employer des essences locales en formes à port libre
- Haies monospécifiques proscrites
- Etablir un mélange d'espèces caduques et persistantes
- Mêler également les formes et les ports : arbustes, cépées et arbres tiges

Au choix parmi la liste suivante :

- Acer pseudoplatanus, l'érable sycomore
- Acer campestre, l'érable champêtre
- Sorbus domestica, le cormier
- Prunus avium
- Rhamnus alaternus, l'alaterne
- Laurus nobilis, le laurier sauce
- Corylus avellana, le noisetier
- Cornus sanguinea, le cornouiller sanguin
- Viburnum opulus, la viorne obier

ARBRES D'OMBRAGE AU STATIONNEMENT

- Arbres tiges de grand développement : 1^{ère} à 3^{ème} grandeur > 10 m
- Sans fruits gênant pour le stationnement
- Essences vernaculaires

Au choix parmi la liste suivante :

- Acer pseudoplatanus, l'érable sycomore
- Carpinus betulus, le charme
- Fraxinus excelsior, le frêne commun
- Quercus ilex, le chêne vert
- Quercus robur, le chêne pédonculé
- Ulmus 'Lutece', un orme résistant à la graphiose

SUR ESPACE PUBLIC

- La bande boisée mélangée (y compris pente du talus) :
 - Noyer en tige, RN 14-16
 - Erable sycomore panaché, RN 14-16
 - Cornier, RN 10-12
 - Erable champêtre, M, Tffe 150-175
 - Cornouiller sanguin, RN, Tffe 80-100
 - Virone obier, RN, Tffe 60-80
 - Alaterne, TN, Tffe 60-80
 - Laurier sauce, C5, Tffe 60-80

- Accotement extérieur chemin rural n° 3 (le long du silo de Plaisance Agri) :
 - Erable champêtre, M, Tffe 150-175
 - Cornouiller sanguin, RN, Tffe 80-100
 - Virone obier, RN, Tffe 60-80
 - Alaterne, TN, Tffe 60-80
 - Laurier sauce, C5, Tffe 60-80

- La zone d'activité jardinée (plantations le long de la voie desserte) :
 - Erable sycomore panaché, RN 12-14
 - Viorne "Mariesii", M, Tffe 100-125
 - Laurier tin panaché, CS, Tffe 40-60
 - Abelia panaché, CS, Tffe 40-60

- Le Verger de noyers (plantations le long du barreau départemental) :
 - Noyer en tige, RN 14-16
 - Noyer en cépée, M, 120-150
 - Noisetier, RN, Tffe 100-125

- Giratoire :
 - Viburnum opulus plan forestier

- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales :
 - Semis prairial
 - Noyer en tige, RN 14-16
 - Pins à replanter
 - Argousier, RN, Tffe 60-80
 - Filiaire, C7, Tffe 60-80