

Département de la Charente Maritime
Commune de SAINTE SOULLE

Lotissement Le Clos des Violettes

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Maître d'ouvrage : AZUR PROMOTION
75, boulevard Cognehors
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce

PA 10

Dossier 111085

Août 2011

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 de SAINTE SOULLE. 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 les parcelles AH 156 et 158 et sur une partie de la parcelle AH 159.

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 UB et AUH. 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 :

	Surface
Lot 1	238 m ²
Lot 2	270 m ²
Lot 3	271 m ²
Lot 4	309 m ²
Lot 5	295 m ²
Lot 6	418 m ²
Lot 7	370 m ²
Lot 8	375 m ²
Lot 9	376 m ²

Surface totale des lots	2 922 m²
Surface de la voirie	1 326 m²
Surface des espaces verts	551 m²
Surface totale du lotissement	4 799 m²

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, de stationnement 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 représentent pas plus de la moitié de la surface hors œuvre nette du logement et que les activités soient non polluantes et non bruyantes.

A l'exception du lot 1, le nombre de logements est limité à un sur les lots.

Le lot 1 est destiné à une opération de logements locatifs sociaux, le nombre de logements à réaliser sera au minimum de 2.

La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée. Dans ce cas, le nombre de logement sera limité au nombre de 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

Certaines positions d'accès aux lots sont définies sur le plan de composition d'ensemble du projet (PA 4). Pour les autres, la position est libre.

A l'exception des lots 1, 5 et 9, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par lot.

4 - Desserte par les réseaux

a/ Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

b/ Assainissement Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

c/ Assainissement Eaux Pluviales

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

Dans tous les cas, « les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales » (article 641 du Code Civil).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange dé-chlorées des piscines.

d/ Autres réseaux

Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera 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 du projet (PA4).

7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait d'au moins trois mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière.

L'emprise au sol des constructions (ES) est égale au rapport de la superficie de la projection verticale au sol des éléments constitutifs de surface hors œuvre brute au dessus du terrain naturel (A) sur la superficie de l'unité foncière (B) multiplié par 100, soit $ES = (A/B) \times 100$.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10 - Hauteur maximale des constructions

10 - 1 - Principe : la hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de huit mètres.

Cette hauteur maximale est mesurée de manière différente pour les constructions, ou parties de construction, établies dans, ou au-delà, d'une bande de 20 mètres de profondeur. Cette bande est mesurée perpendiculairement à partir :

- de l'alignement des voies et emprises publiques,
- des limites séparatives avec les voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou avec les emprises privées d'usage public ouvertes à la circulation automobile.

Les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dédiés à l'alimentation de la construction ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs.

10 - 2 - Modalités d'application :

Dans la bande de 20 mètres de profondeur définie au paragraphe 10-1 ci-dessus, la hauteur maximale d'une construction, ou d'une partie de construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen

de la voie ou de l'emprise, à la limite de l'unité foncière d'assise du projet et au droit des extrémités de cette construction.

Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie au paragraphe 10-1 ci-dessus, la hauteur maximale d'une construction, ou d'une partie de construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

10 - 3 - Exception :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Les toits terrasse sont autorisés à condition qu'un soin tout particulier soit pris pour traiter cette « cinquième façade » (en intégrant tous les dispositifs techniques).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ...) est interdit.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres du pays, affleurant et sans surépaisseur par rapport aux pierres d'encadrement ou de chaîne d'angle.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté très fin).

Les coffrets de volets roulants apparents sont interdits.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

Sur les parcelles, le niveau du rez-de-chaussée des habitations devra être implanté entre +0.02m et +0.30m au-dessus du niveau du revêtement de l'espace commun en limite du lot.

Aménagement des abords des constructions

Clôtures :

Les enduits sur murs moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres du pays. L'enduit sera affleurant et sans surépaisseur par rapport aux pierres d'encadrement ou de chaîne d'angle.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les clôtures seront constituées conformément aux prescriptions figurant sur le plan des clôtures annexé au présent document.

Dans le cas d'un mur sur rue, son arase supérieure ne comportera pas de redans et suivra la pente de la voie. Les poteaux intermédiaires seront incorporés au mur de clôture de manière à ne pas être visibles.

En l'absence de clôture sur rue, 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 de 1.20 m et d'une largeur strictement limitée à l'incorporation des éléments précités.

Sur les deux faces des clôtures opaques, le revêtement doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions.

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

Réseaux téléphoniques :

Les branchements particuliers seront obligatoirement souterrains.

12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement qui devront être aménagées sur la propriété, qui devront rester non closes et accessibles directement depuis la voie. Leur disposition sera

- soit de 5m minimum de façade par 5m de profondeur (2 places côte à côte),
- soit de 3m minimum de façade par 10m de profondeur (2 places l'une derrière l'autre).

La possibilité est toutefois laissée sur les lots 5 et 9 de réaliser ces stationnements en deux emplacements distincts.

Sur le lot 1 destiné à recevoir des logements sociaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées aux professions libérales, services à la personne et à l'usage de bureaux, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

13 - Espaces libres et plantations

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres – c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules – doivent être traités en espaces paysagés.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80m² de superficie affectée à cet usage.

Les espaces minéraux doivent de préférence être sablés, dallés ou pavés afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

Les haies mono-spécifiques type thuya ou cupressus sont interdites.

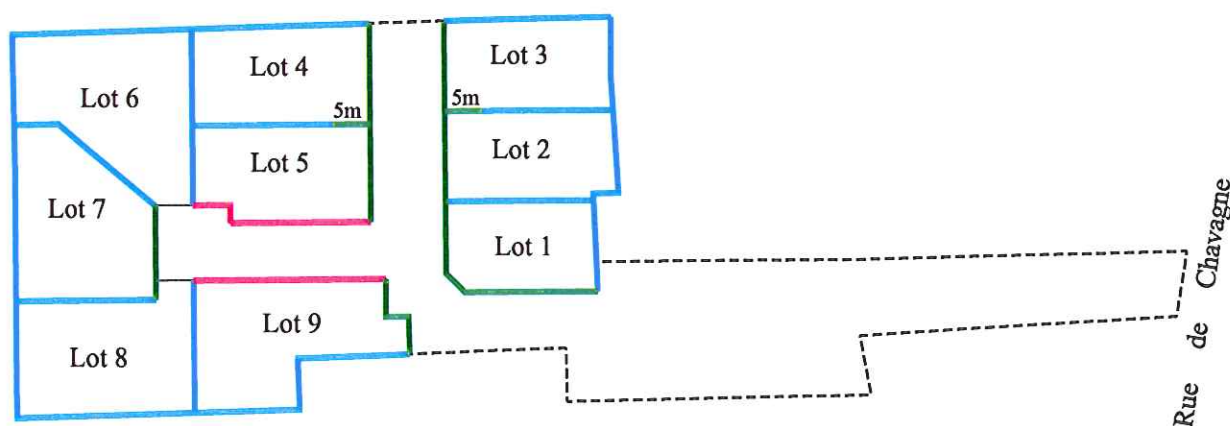
Possibilités maximales d'occupation du sol




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

La SHON disponible sur chaque parcelle est indiquée dans le tableau ci-après :

	Surface	SHON
Lot 1	238 m ²	196 m ²
Lot 2	270 m ²	222 m ²
Lot 3	271 m ²	222 m ²
Lot 4	309 m ²	253 m ²
Lot 5	295 m ²	242 m ²
Lot 6	418 m ²	344 m ²
Lot 7	370 m ²	304 m ²
Lot 8	375 m ²	307 m ²
Lot 9	376 m ²	309 m ²

Le dépassement de la SHON sur chaque parcelle est interdit.



- | | |
|---|---|
| <p>  Clôture non obligatoire.
 Possibilité de clore par:
 - un muret d'une hauteur de 1.20m.
 ou
 - clôture de type végétal doublée ou non d'un grillage vert de qualité d'une hauteur maximum de 1.60m. </p> | <p>  - Mur plein d'une hauteur maximum de 1.60m.
 ou
 - Grillage vert de qualité d'une hauteur maximum de 1.60m, doublé obligatoirement d'une haie. </p> |
| <p>  - Mur plein d'une hauteur maximum de 1.80m.
 ou
 - Grillage vert de qualité d'une hauteur maximum de 1.80m, doublé obligatoirement d'une haie. </p> | |