

Avril 2006

Modifié le 3 octobre 2006

Modifié le 19 décembre 2006

COMMUNE DE SOUBISE  
Lotissement LE CLOS DE LA DAME EN BLEU

ARRIVE LE  
2<sup>n</sup> DEC. 2006  
ODE-ROCHEFORT

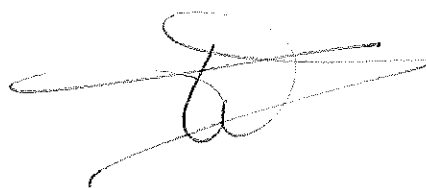
REGLEMENT

---

Le Lotisseur,



Le Géomètre-Expert,



## I - DISPOSITIONS GENERALES

### 1.01 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 SOUBISE, à savoir le POS. (Plan d'Occupation des Sols).

Le terrain est situé en zone NA. 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.

### 1.02 OBJET DU REGLEMENT

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 CLOS DE LA DAME EN BLEU situé sur la commune de SOUBISE, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation de lotir.

Le lotissement est projeté sur une partie de la parcelle cadastrée section ZB n° 12. La superficie totale de l'assiette foncière est de 18 860 m<sup>2</sup>.

### 1.03 DIVISION DE TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan parcellaire et voirie se décomposent de la manière suivante :

Transformateur (si nécessaire)	24 m <sup>2</sup>
Voirie	2 677 m <sup>2</sup>
Espaces verts	1 889 m <sup>2</sup>
Terrains privés	14 270 m <sup>2</sup>
TOTAL	18 860 m <sup>2</sup>

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privés est effectuée conformément aux documents graphiques ci-joints, en lots numérotés de 1 à 26.

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privés est effectuée conformément aux documents graphiques ci-joints, en lots numérotés de 1 à 26. La surface hors œuvre nette maximale constructible de chaque lot de 1 à 26 sera le résultat du produit de la surface respective de chacun d'eux définie après bornage, par le coefficient d'occupation des sols déterminé comme suit :

### Calcul du coefficient d'occupation des sols

$$\frac{0.40 \times 18860 \text{ m}^2}{14270} = 0.528$$

#### 1.04 DECOMPOSITION DES TRAVAUX PAR TRANCHE

Les travaux seront réalisés en une seule tranche des lots 1 à 26.

## II - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Il n'est créé qu'une seule catégorie de lots, tous destinés à recevoir individuellement des constructions à l'usage d'habitation et leurs annexes (garages, abri-jardin, ...).

Toutefois, l'exercice des professions libérales sera autorisé à condition que les locaux destinés à cette activité ne représentent pas plus de la moitié de la surface hors œuvre nette.

### ARTICLE 2 - OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles citées à l'article 1 ci-dessus.

## III - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

La desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément au plan parcellaire et de voirie.

### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau

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

#### 2 - Assainissement

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

#### 3 - Eaux pluviales

3.1 - Il est interdit de rejeter des eaux ménagères dans les égouts pluviaux.

3.2 - Les eaux pluviales des lots devront être conservées sur la propriété par l'intermédiaire de puisards réalisés à l'intérieur des lots à la charge des acquéreurs.

3.3 - Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales".

#### 4 - Autres réseaux

Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera souterrain.

#### ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Définies au plan parcellaire et de voirie.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées conformément aux indications portées au plan parcellaire et de voirie.

#### ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives. Lorsque les constructions sont implantées en retrait par rapport à la limite séparative, ce retrait ne peut être inférieur à 4 mètres.

#### ARTICLE NA 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

#### ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

#### ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'excédera par un étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 6 mètres à l'égout du toit.

## ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes constructions doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne, cet espace étant conditionné par le tracé des emprises publiques, la forme des parcelles, le caractère des constructions voisine, etc...

### L'architecture

Les principes suivants doivent être respectés

- ⇒ simplicité du volume. La volumétrie sera simple. Seront évités les petits volumes décrochés et les fausses tours.
- ⇒ unité d'aspect
- ⇒ proportion et choix des matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants
- ⇒ la construction de dépendances qui ne seraient pas le complément d'un immeuble d'habitation, est interdite.
- ⇒ les enduits seront lisses et ton pierre, les fenêtres seront de préférence plus hautes que larges à l'exception des grandes baies vitrées
- ⇒ Les volets battants extérieurs seront en bois peint en respectant les couleurs régionales (gris, gris-vert, gris-bleu...)
- ⇒ L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes ne doit pas être de nature à porter atteinte ni au caractère ni à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.
- ⇒ Les sous-sols sont interdits
- ⇒ Niveau des constructions : le niveau du rez-de-chaussée sera situé à 0.15 m minimum au-dessus du niveau moyen du trottoir bordant la parcelle au droit de la voirie de desserte, sans pouvoir excéder 0.50 m.

### Toitures

Les constructions doivent être couvertes avec des toitures de préférence à deux pentes exécutées en tuiles canal ou d'aspect similaire et de teintes brouillées.

Toutefois, d'autres matériaux peuvent être employés s'ils sont en harmonie avec ceux des constructions voisines, ou bien lors de la réfection des toitures existantes.

### Procédés et matériaux de construction

Sont proscrits

- ⇒ tous les matériaux ou procédés imitant un autre matériau
- ⇒ tous les matériaux de caractère précaire
- ⇒ les constructions préfabriquées, lorsqu'elles présentent un caractère précaire, et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération
- ⇒ toutes les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construction

### Couleurs

Les descriptifs devront comporter la nomenclature des couleurs envisagées.

### Détails architecturaux

Les éléments d'accompagnement des constructions (portails, grilles de protection, garde-corps, souches de cheminées, etc...) devront être traités simplement, avec des proportions et des formes en accord avec les volumes et la modénature des façades.

Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère sont déconseillés.

Dans le cas particulier des secteurs de protection des monuments historiques, l'avis de l'architecte des bâtiments de France sera recueilli avant toute délivrance de permis de construire.

### Les clôtures

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

Les clôtures devront être constituées de la manière suivante :

#### *VOIE PRINCIPALE*

En alignement et en retour des constructions, les terrains pourront ne pas être clôturés. Dans le cas contraire la clôture sera constituée par une rangée de parpaings surmontée d'une clôture grillagée verte foncée sur cornière métallique verte doublée d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1 m 20.

#### *LIMITES SEPARATIVES, et le long des voies secondaires A et B*

Les clôtures seront constituées par des murs enduits deux faces d'une hauteur maximale de 1 m 80 enduits de ton clair ou d'un grillage de même hauteur doublée éventuellement d'une haie.

#### *FOND DE PARCELLES en limite de la rue Mériadec avec retour sur les lots n° 10, 5, 6, 20 à 22.*

Grillage plastifié vert de 1 m 60 maximum, doublé d'une haie composées d'essences champêtres mixtes (les haies de type cupressus ou tuyas sont interdites).

#### *FOND DE PARCELLES en limite Sud à l'arrière des lots n° 13, 14, 16, 19, 20 et 22 à 26.*

Grillage plastifié vert de 1 m 80 maximum, doublé d'une haie composées d'essences champêtres mixtes (les haies de type cupressus ou tuyas sont interdites).

En cas de création de clôtures, le plan sera déposé en même temps que le permis de construire.

### ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT

Une aire de stationnement de 5 m x 5 m devra être réservée à l'intérieur de chaque lot, par l'intermédiaire de parking privatif ouvert. (de préférence au droit du garage).

Une seule sortie véhicules par lot sera autorisée.

## ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### Obligation de planter

1.1. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé. Les arbres et les haies existants ou plantés par l'aménageur, indiqués au plan de composition, seront strictement conservés et entretenus.

1.2. Les espaces non bâtis devront être plantés et convenablement entretenus. La plantation d'essences végétales régionales et vivement recommandée.

1.3. Les espaces non clos, restant entre la construction et le domaine public, seront aménagés en espaces verts.

## IV - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

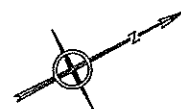
### ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.528 pour l'ensemble des lots 1 à 26.

### ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.

# PLAN DES CLOTURES



- Rangée de parpaings surmontée d'une clôture grillage plastifié vert doublée d'une haie vive hauteur maxi 1.20m
- Mur ou clôture doublée d'une haie vive hauteur maximum 1.80m
- Clôture grillage plastifié vert doublée d'une haie vive hauteur maximum 1.80m
- Clôture grillage plastifié vert doublée d'une haie vive hauteur maximum 1.60m

# PLAN DES CLOTURES



- Rangée de parpaings surmontée d'une clôture grillage plastifié vert doublée d'une haie vive hauteur maxi 1.20m
- Mur ou clôture doublée d'une haie vive hauteur maximum 1.80m
- Clôture grillage plastifié vert doublée d'une haie vive hauteur maximum 1.80m
- Clôture grillage plastifié vert doublée d'une haie vive hauteur maximum 1.60m