

# PROJET DE RÈGLEMENT - PA 10

## SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	2
Article 1-1 : Champ d'application .....	2
Article 1-2 : Désignation de la propriété lotie.....	2
Article 1-3 : Division du terrain.....	2
Article 1-4 : Modifications .....	2
CHAPITRE 2 - MODES D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL.....	3
Article 2-1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.....	3
Article 2-2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales .....	3
Article 2-3 : Accès et voirie .....	3
Article 2-4 : Desserte par les réseaux (Voir pièces VRD) .....	3
Article 2-5 : Caractéristiques des terrains : forme et surface .....	4
Article 2-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et espaces publics.....	4
Article 2-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	4
Article 2-8 : Constructions d'annexes, implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété .....	4
Article 2-9 : Emprise au sol .....	4
Article 2-10 : Hauteur des constructions.....	5
Article 2-11 : Aspect extérieur des constructions - Clôtures .....	5
Article 2-12 : Stationnement .....	7
Article 2-13 : Espaces libres et plantations : .....	7
Article 2-14 : Espaces Verts : .....	7
Article 2-15 : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	7
Article 2-16 : Dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols .....	7
Article 2-17 : Permis de Construire .....	7

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1-1 : Champ d'application

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement ci-après identifié, tel que son périmètre en sera défini par l'Arrêté d'autorisation pris par l'autorité administrative et les documents graphiques approuvés du dossier d'autorisation.

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de SAINT-AUBIN.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous 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.

### Article 1-2 : Désignation de la propriété lotie

La partie à lotir, propriété de la **Commune de SAINT-AUBIN**, est située à 500 mètres environ au Nord du centre bourg. L'accès principal au futur lotissement se fera par la Route Départementale n° 18, un accès est également prévu à partir du chemin rural n° 6 situé à l'Est de l'opération.

Ce terrain figure au plan cadastral de la commune de SAINT-AUBIN sous le numéro 230 de la section ZH, au lieu-dit « Coum de Haut » pour une contenance de 6ha 09a 43ca.

Le lotissement à usage d'habitation comportera **QUARANTE CINQ LOTS MAXIMUM**.

### Article 1-3 : Division du terrain

• Espaces privatifs (45 lots maximum)	37 902 m <sup>2</sup>
• Espaces communs :	
- Voirie (bande de roulement + Accès)	5 123 m <sup>2</sup>
- Espaces verts :	18 006 m <sup>2</sup>

---

**SUPERFICIE TOTALE DU LOTISSEMENT :** 61 031 m<sup>2</sup>

Les superficies sont données à titre indicatif et pourront varier dans les tolérances admises ; elles seront définies avec exactitude après bornage des lots.

**Les travaux de viabilité seront réalisés en quatre tranches.**

### Article 1-4 : Modifications

Toute modification de tout ou partie du présent Règlement ou d'une pièce annexée à l'arrêté d'autorisation de lotir ne pourra intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L 442-10 et suivants du Code de l'Urbanisme.



## CHAPITRE 2 - MODES D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

### Article 2-1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et les exhaussements des sols.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage.
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.
- Les mobil homes.
- Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- Les bâtiments à usage agricole.

### Article 2-2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Les lots sont destinés à la construction de maisons individuelles d'habitation dans les conditions prévues au présent règlement et notamment à l'article 2-11 ci-après.

Est autorisé l'exercice de professions libérales.

### Article 2-3 : Accès et voirie

L'accès des lots se fera directement sur les voies de desserte dans les conditions définies sur le Plan de Composition.

Accès piétons : les acquéreurs pourront aménager un portillon ouvert sur les voies de dessertes dans les conditions définies sur le Plan de Composition.

### Article 2-4 : Desserte par les réseaux (Voir pièces VRD)

1°) La défense incendie sera assurée par un Poteau Incendie à installer au centre du lotissement.

2°) Toutes les constructions seront raccordées obligatoirement aux réseaux dans les conditions suivantes :

- **Eau potable** : Le lotisseur procédera aux branchements des lots. La pose des compteurs sera faite ensuite à l'initiative et à la charge des acquéreurs.
- **Electricité** : Le lotisseur procédera aux branchements des lots jusqu'aux coffrets, qui seront posés aux emplacements figurés sur les plans. A partir du coffret, le raccordement de la construction sera obligatoirement réalisé en souterrain à la charge des acquéreurs.
- **Eclairage public** : Le lotisseur procédera à la pose de candélabres.
- **Gaz** : Le lotisseur procédera à la pose du réseau et aux branchements des lots. L'installation des cuves de gaz sera à la charge de Gascogne Energies Services.
- **Téléphone** : Le lotisseur procédera aux branchements des lots jusqu'aux coffrets qui seront posés aux emplacements figurés sur les plans. A partir du coffret, le raccordement de la construction sera obligatoirement réalisé en souterrain à la charge des acquéreurs.
- **Assainissement Eaux Usées** : Le lotissement sera équipé d'un réseau d'assainissement acheminant les eaux usées vers le réseau collectif communal. Les branchements individuels seront réalisés par le lotisseur conformément au plan du réseau d'eaux usées. En aucun cas le regard des eaux usées ne recevra des eaux pluviales.
- **Assainissement Eaux Pluviales** : Le lotissement sera équipé d'un réseau acheminant les Eaux Pluviales vers les noues de rétentions. Des regards de branchements seront réalisés pour chaque lot. Les eaux pluviales des lots seront obligatoirement déversées dans le regard de branchement.

**Avant tout projet de construction les propriétaires et les architectes devront vérifier que l'altimétrie des futures constructions permet une bonne évacuation à ces regards.**

**Article 2-5 : Caractéristiques des terrains : forme et surface**

La forme et la surface des lots sont indiquées sur le Plan de Composition.

La réunion de deux lots ou plus en un lot unique est autorisée, dans ce cas il sera possible d'implanter la construction sur l'ancienne limite séparative des lots ainsi réunis.

La surface réelle des lots sera définie lors des opérations de bornage.

**Article 2-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et espaces publics.**

Toute construction doit être implantée conformément au plan de composition.

**Article 2-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée conformément au plan de composition.

Les constructions pourront être implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres, **et ceci en tout point du bâtiment.**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente la mesure de la hauteur au faitage sera prise du terrain naturel le plus bas. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.*

**Article 2-8 : Constructions d'annexes, implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

Toute construction d'annexe doit être implantée conformément aux articles 2-6 et 2-7 du présent règlement.

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4.00 mètres.

Les tôles ondulées et les bardages métalliques sont interdits.

**Article 2-9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.



## Article 2-10 : Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est limitée à 8,00 mètres.

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente la mesure de la hauteur au faitage sera prise du terrain naturel le plus bas. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.*

## Article 2-11 : Aspect extérieur des constructions - Clôtures

**Rappel :** Tous les matériaux visibles utilisés dans la construction devront être clairement mentionnés dans le dossier de demande de permis de construire.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les maisons style « rondins de bois » (empilage) sont interdites.

Les volumes des constructions devront demeurer simples.

Les toitures de chaque volume de la construction comporteront un maximum de 4 pans, compris entre 35 et 45%.

Dans le cas de plusieurs faitages sur une même construction, ils seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Les enduits seront de teinte sable clair. Les couleurs vives seront proscrites au niveau des menuiseries.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture de la construction.

Les blocs ventilation seront non visibles du domaine public.

### Clôtures sur voies de desserte et espaces publics :

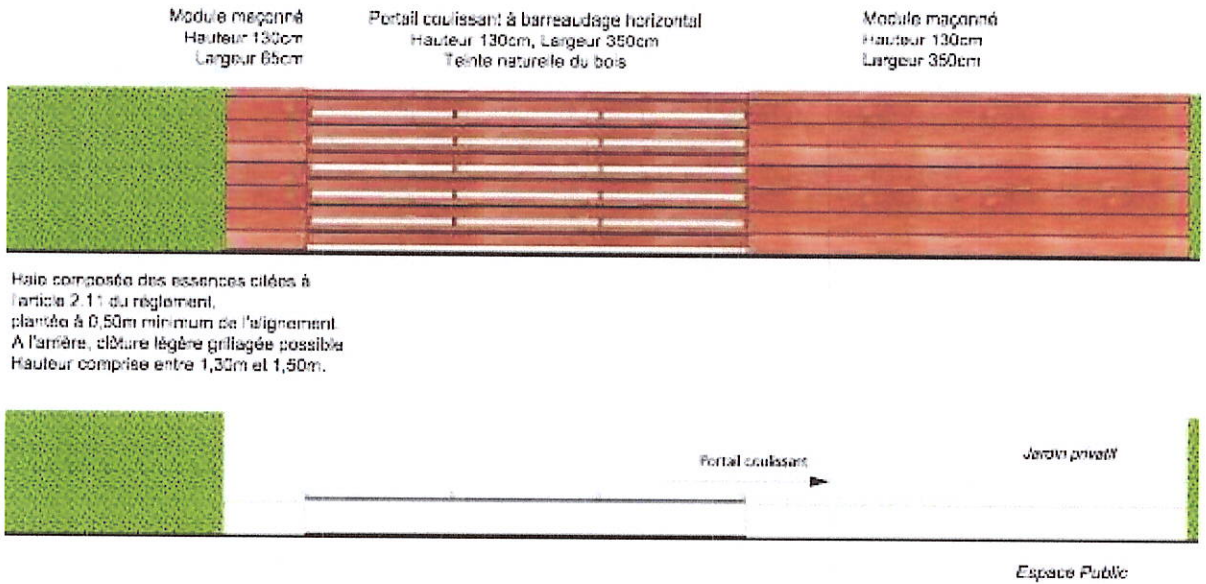
Les propriétaires des lots planteront une haie arbustive à 0,50 mètres minimum en retrait de l'alignement, défini par le bornage. Cette haie qui sera régulièrement entretenue, taillée si nécessaire, aura une hauteur comprise entre 1,30 mètre et 1,50 mètre et ne débordera pas de l'alignement.

Des modules maçonnés recouverts de bardages bois teintés dans la masse seront intégrés au traitement des accès aux lots conformément aux plans des portails joints en annexe.

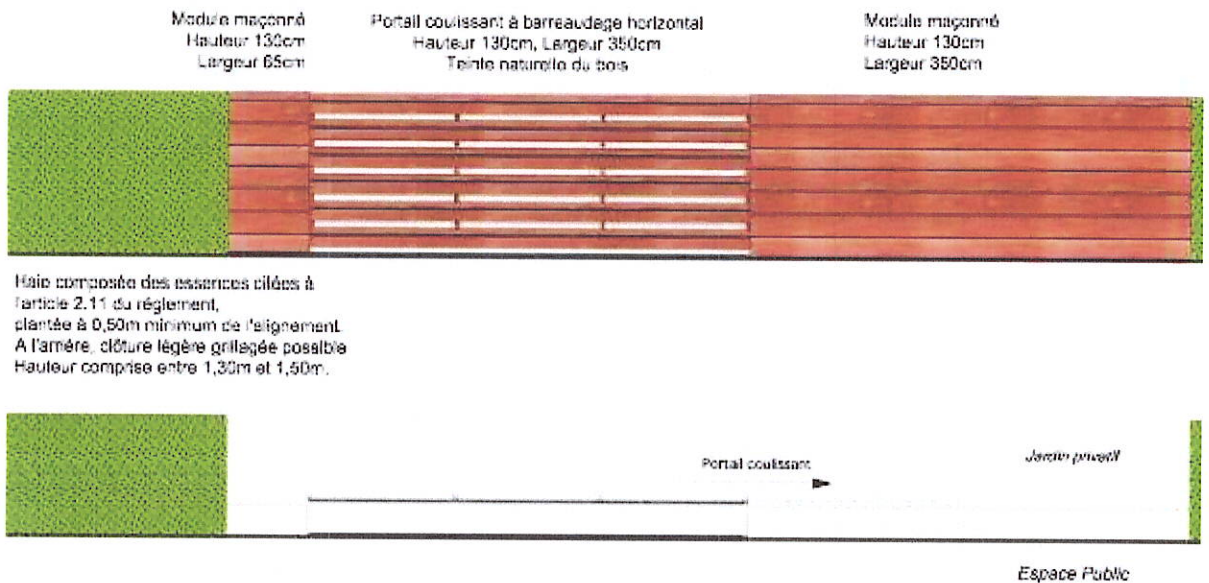
*Les essences locales seront privilégiées telles Ligustrum vulgare (troène commun), Nandina domestica, Buxus sempervirens (buis), Crataegus monogyna (aubépine), Euonymus europaeus (fusain d'Europe), Ilex aquifolium (houx), Rosa canina (églantier), Ruscus aculeatus (fragon petit houx), Lonicera périclimenum (chèvrefeuille des bois). Elles seront complétées par les essences horticoles suivantes : Pittosporum tobira, Symphoricarpos albus (symphorines) Mahonia aquifolium, Euonymus japonicus (fusain du japon), Viburnum tinus.*

Les propriétaires pourront, s'ils le jugent nécessaire, doubler cette haie par une clôture intérieure, **non visible de la voie.**

Portails sur voie : La hauteur maximale des portails est limitée à 1.30 mètre. Les portails coulissants derrière les murs maçonnés sont conseillés. Les portails seront traités conformément au plan suivant :



Portillons sur voie : les portillons seront traités conformément au plan suivant :



**Clôtures en limites séparatives :**

Elles seront constituées en grillage de couleur verte, n'excédant pas 1.50 mètre de haut ou de haies mitoyennes ne dépassant pas 2.00 mètres de haut. La plantation d'une haie mitoyenne nécessitera l'accord des acquéreurs des lots concernés.



**Article 2-12 : Stationnement**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à savoir au moins : deux places de stationnement par logement.

**Article 2-13 : Espaces libres et plantations :**

*Espaces libres : Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments. Dans les espaces libres, sont compris toutes les aires minéralisées telles que les voies d'accès, les aires de stationnement, les terrasses non couvertes et les piscines non couvertes.*

D'une manière générale, l'aménagement de l'espace libre doit participer à la composition de la zone bâtie dans l'objectif d'améliorer la forme globale du secteur (identité, cadre de vie, paysage...) et son fonctionnement (circulation, détente...). L'espace libre ne doit ainsi pas être conçu comme un simple élément de décor mais contribuer à la qualité de vie du quartier dans lequel il est aménagé. Les espaces libres doivent être aménagés et plantés dans le souci de participer à une composition qualitative du paysage. En outre, tous les espaces libres (zones de stationnement, aires de jeux, bordures de voies de circulation) doivent être aménagés et plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

**Article 2-14 : Espaces Verts :**

*Espaces verts : Espaces à dominante végétale, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité) et couvre les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains (potager, vergers, terrains maraîchers, jardins familiaux, pépinières), les espaces boisés urbains et éventuellement les terrains de jeux et de sport.*

**ESPACES VERTS PUBLICS :**

Un plan d'aménagement des espaces verts est joint (cf. plan aménagement paysager).

**ESPACES VERTS PRIVÉS :**

Les espaces verts privés seront plantés d'essences rencontrées localement. Il s'agira d'arbustes à grand développement tels que Lagerstroemia indica, Magnolia x soulangeana, Sorbus aucuparia (Sorbier des oiseaux), Eriobotrya japonica (Néflier du Japon), punica granatum (Grenadier), diospyros kaki (kaki), chaenomeles exochorda (cognassier), d'arbres fruitiers, d'arbres à développement plus important (uniquement pour les lots les plus grands) tels que Cercis siliquastrum (arbre de Judée) ou de palmiers : Trachycarpus fortunei (palmier dit Béarnais »).

Il ne sera pas fait de dépôts de matériel dégradable ( épaves automobiles, déblais de constructions ...) sur la ou les façades sur rue.

**Article 2-15 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il sera attribué 250 m<sup>2</sup> de Superficie de plancher à chacun des lots 1 à 34 et 1 050 m<sup>2</sup> de Superficie de plancher aux lots 35 & 36, soit au total 9 550 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du lotissement. (cf. Plan de composition).

La Superficie de plancher devra obligatoirement être mentionnée dans l'Acte de vente de chacun des lots.

**Article 2-16 : Dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols**

SANS PRESCRIPTION

**Article 2-17 : Permis de Construire**

Aucune construction ne pourra être édifiée sans la délivrance, par l'autorité compétente, d'un Permis de Construire dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Toute modification d'une construction, en particulier de son aspect, est subordonnée à l'octroi d'un Permis de Construire ou à une Déclaration de Travaux suivant réglementation.

