

Département de la Charente Maritime
Commune de SOUBISE

Lotissement
Les Jardins Mirabella

REGLEMENT
DU LOTISSEMENT

Maîtres d'ouvrage : CELSIUS INVESTISSEMENTS
16, avenue Marcel DASSAULT – 17300 ROCHEFORT

Architectes : AERTS ET PLANAS
59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

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

Pièce
PA 10

Dossier 118254
Juin 2019

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 SOUBISE. 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 ZB 412 et 861.

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 en zone AU. 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 :

N°	Surface	N°	Surface	N°	Surface	N°	Surface
Lot 1	532 m ²	Lot 19	510 m ²	Lot 37	494 m ²	Lot 55	510 m ²
Lot 2	490 m ²	Lot 20	491 m ²	Lot 38	484 m ²	Lot 56	519 m ²
Lot 3	492 m ²	Lot 21	655 m ²	Lot 39	455 m ²	Lot 57	536 m ²
Lot 4	496 m ²	Lot 22	613 m ²	Lot 40	480 m ²	Lot 58	483 m ²
Lot 5	468 m ²	Lot 23	550 m ²	Lot 41	480 m ²	Lot 59	464 m ²
Lot 6	488 m ²	Lot 24	586 m ²	Lot 42	479 m ²	Lot 60	472 m ²
Lot 7	549 m ²	Lot 25	572 m ²	Lot 43	507 m ²	Lot 61	448 m ²
Lot 8	438 m ²	Lot 26	569 m ²	Lot 44	536 m ²	Lot 62	473 m ²
Lot 9	461 m ²	Lot 27	510 m ²	Lot 45	555 m ²	Lot 63	490 m ²
Lot 10	435 m ²	Lot 28	389 m ²	Lot 46	579 m ²	Lot 64	486 m ²
Lot 11	413 m ²	Lot 29	528 m ²	Lot 47	593 m ²	Lot 65	501 m ²
Lot 12	307 m ²	Lot 30	540 m ²	Lot 48	494 m ²		
Lot 13	441 m ²	Lot 31	550 m ²	Lot 49	452 m ²		
Lot 14	420 m ²	Lot 32	457 m ²	Lot 50	483 m ²		
Lot 15	409 m ²	Lot 33	453 m ²	Lot 51	481 m ²		
Lot 16	460 m ²	Lot 34	510 m ²	Lot 52	505 m ²		
Lot 17	548 m ²	Lot 35	497 m ²	Lot 53	510 m ²		
Lot 18	555 m ²	Lot 36	522 m ²	Lot 54	510 m ²		

Surface totale des lots	32 363 m²
Surface de la voirie	6 753 m²
Surface des espaces verts	7 424 m²
Surface totale du lotissement	46 540 m²

Les travaux de réalisation du lotissement se feront en quatre tranches :

- Tranche 1 : lots 1 à 12
- Tranche 2 : lots 13 à 28
- Tranche 3 : lots 29 à 44
- Tranche 4 : lots 45 à 65

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 de plancher de l'ensemble de la construction et que les activités soient non polluantes et non bruyantes.

A l'exception des lots 12, 28 et 48, le nombre de logements est limité à un sur les lots.

Les lots 12, 28 et 48 sont destinés à des opérations de logements locatifs sociaux, le nombre de logements à réaliser sera au minimum de 2 sur les lots 12 et 28 et 3 sur le lot 48.

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

A l'exception des lots 2, 7, 12, 28 et 48, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par lot.

Le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) porte pour certains lots des positions d'accès obligatoires. Pour les autres, la position est libre, dans le respect des aménagements de l'espace commun (arbres, lampadaires, stationnement).

Sur les lots 12, 28 et 48, il sera autorisé autant d'accès que de logements.

Pour les lots 2 et 7 à l'angle de deux rues, deux accès seront possibles, conformément aux indications portées au plan de composition d'ensemble du projet (PA4). Sur le lot 2, le deuxième accès ne pourra se faire que lors de la réalisation de la tranche 3.

Les accès véhicule des lots sur la route Départementale 125 et sur la rue de Vige sont interdits.

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.

En cas de surverse, elle devra obligatoirement être réalisée de manière superficielle vers l'espace commun.

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 principales doivent être édifiées dans le respect des prescriptions portées au plan de composition (pièce PA 4). Il définit sur la plupart des lots des zones d'implantation de la façade sur rue. La partie comprise entre ces zones et la limite sur rue de la parcelle est alors inconstructible.

A défaut de prescription sur le plan de composition d'ensemble, l'implantation est libre.

Il sera possible d'édifier une construction annexe en limite sur la route Départementale 125 et sur la rue de Vigé, à condition qu'elle n'occupe pas plus de la moitié du linéaire de cette façade et son traitement vu depuis la rue soit de qualité (mur enduit, bardage soigné, toiture identique à la construction principale, ...).

A l'arrière des lots 13 à 17 se trouve une bande « zone inconstructible – haie existante à conserver » qui interdit les constructions (y compris annexes légères) sur une largeur de quatre mètres.

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

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9 - Emprise au sol des constructions

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

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

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.

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.

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.

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

Les coffrets de volets roulants apparents sont interdits.

Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

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.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant. Les matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits.

Sur les parcelles, le niveau du rez-de-chaussée des habitations devra être implanté entre +0.05m et +0.30m au-dessus du niveau du revêtement de l'espace commun en limite du lot.

Aménagement des abords des constructions

Clôtures :

Le projet de clôture devra être intégré à la demande de permis de construire.

Les clôtures seront constituées conformément aux prescriptions figurant sur le schéma des clôtures annexé au présent document et aux précisions supplémentaires suivantes.

Les enduits sur murs moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres du pays. L'enduit sera affleurant et sans surépaisseur. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

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

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

Sur rue, la clôture n'est pas obligatoire. Toutefois, la délimitation avec le domaine public devra être au moins matérialisée par une bordurette ou un rang de parpaing ou de pavés. L'espace libre devant la façade de la construction sera paysagé. 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 et d'une largeur strictement limitées à l'incorporation des éléments précités.

Dans le cas particulier d'une composition mixte (mur bahut + dispositif à claire-voie, le tout ne devant pas excéder 1m80), quelques règles sont à prendre en compte :

- Aligner en hauteur les différents éléments afin d'éviter l'effet de « créneaux », y compris même les piliers de portails
- Rechercher un rapport de surface équilibré entre les différents éléments de la clôture mixte (1/3 mur bahut - 2/3 dispositif à claire-voie).
- Limiter le nombre de piliers pour marquer plus particulièrement les points singuliers de la parcelle (entrées, angles) et retenant pour le dispositif à claire-voie un système présentant des piliers intégrés visuellement

Sont interdits les dispositifs à claire-voie suivants :

- les lisses horizontales en bois ou matériaux composites,
- l'usage du PVC, même teinté
- les brises vues de type panneaux de bois préfabriqués
- les canisses et autres bâches imitant une haie végétale.

Les dispositifs à claire-voie suivants seront mis en avant, rapportés sur un mur bahut enduit :

- grille en serrurerie peinte (galvanisation apparente à proscrire), autant que possible doublée d'une haie variée
- panneaux métalliques ajourés à motifs décoratifs (métal perforé), laqués et installés avec sous sans cadres
- lames de bois ajourées posées à l'horizontale ou à la verticale, sur une ossature bois métallique discrète (à l'arrière des remplissages ajourés et non pas intercalés), présentant des joints serrés pour éviter l'effet de lisses indépendantes. Les largeurs de lames peuvent varier pour apporter un rythme intéressant
- panneaux composés de panneaux grillagés rigides intégrant des tasseaux de bois verticaux glissés dans les résilles, en prenant soin d'éviter le remplissage de toutes les alvéoles pour laisser un claire-voie qui peut être variable sur le linéaire. Les occultants en composite sont interdits.

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.

Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

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

Sur les lots 12, 28 et 48 destinés 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 60% 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 clôtures végétales seront composées d'essences locales variées (au moins 3 essences mêlant caducs et persistants) adaptées à la nature du sol, au port libre pour éviter les tailles régulières trop artificielles. Les essences utilisées pour l'aménagement des espaces communs peuvent être reprises (voir article 13 du programme des travaux).

Les haies végétales mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas ou de cyprès sont interdites.

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.

Possibilités maximales d'occupation du sol

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

La surface de plancher disponible sur chaque parcelle est indiquée dans le tableau ci-après :

N°	Surface	Surface de plancher	N°	Surface	Surface de plancher
Lot 1	532 m ²	239 m ²	Lot 34	510 m ²	229 m ²
Lot 2	490 m ²	220 m ²	Lot 35	497 m ²	223 m ²
Lot 3	492 m ²	221 m ²	Lot 36	522 m ²	234 m ²
Lot 4	496 m ²	223 m ²	Lot 37	494 m ²	222 m ²
Lot 5	468 m ²	210 m ²	Lot 38	484 m ²	217 m ²
Lot 6	488 m ²	219 m ²	Lot 39	455 m ²	204 m ²
Lot 7	549 m ²	247 m ²	Lot 40	480 m ²	216 m ²
Lot 8	438 m ²	197 m ²	Lot 41	480 m ²	216 m ²
Lot 9	461 m ²	207 m ²	Lot 42	479 m ²	215 m ²
Lot 10	435 m ²	195 m ²	Lot 43	507 m ²	228 m ²
Lot 11	413 m ²	185 m ²	Lot 44	536 m ²	241 m ²
Lot 12	307 m ²	180 m ²	Lot 45	555 m ²	249 m ²
Lot 13	441 m ²	198 m ²	Lot 46	579 m ²	260 m ²
Lot 14	420 m ²	189 m ²	Lot 47	593 m ²	266 m ²
Lot 15	409 m ²	184 m ²	Lot 48	494 m ²	270 m ²
Lot 16	460 m ²	207 m ²	Lot 49	452 m ²	203 m ²
Lot 17	548 m ²	246 m ²	Lot 50	483 m ²	217 m ²
Lot 18	555 m ²	249 m ²	Lot 51	481 m ²	216 m ²
Lot 19	510 m ²	229 m ²	Lot 52	505 m ²	227 m ²
Lot 20	491 m ²	220 m ²	Lot 53	510 m ²	229 m ²
Lot 21	655 m ²	294 m ²	Lot 54	510 m ²	229 m ²
Lot 22	613 m ²	275 m ²	Lot 55	510 m ²	229 m ²
Lot 23	550 m ²	247 m ²	Lot 56	519 m ²	233 m ²
Lot 24	586 m ²	263 m ²	Lot 57	536 m ²	241 m ²
Lot 25	572 m ²	257 m ²	Lot 58	483 m ²	217 m ²
Lot 26	569 m ²	256 m ²	Lot 59	464 m ²	208 m ²
Lot 27	510 m ²	229 m ²	Lot 60	472 m ²	212 m ²
Lot 28	389 m ²	180 m ²	Lot 61	448 m ²	201 m ²
Lot 29	528 m ²	237 m ²	Lot 62	473 m ²	212 m ²
Lot 30	540 m ²	243 m ²	Lot 63	490 m ²	220 m ²
Lot 31	550 m ²	247 m ²	Lot 64	486 m ²	218 m ²
Lot 32	457 m ²	205 m ²	Lot 65	501 m ²	225 m ²
Lot 33	453 m ²	203 m ²			

Le dépassement de la surface de plancher sur chaque parcelle est interdit.