

Commune de Soubise
LOTISSEMENT "DU MIDI"

REGLEMENT

A) GENERALITES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général dans l'assiette foncière du lotissement.

L'assiette foncière est constituée des parcelles cadastrées section ZB n° 669 partie ET 676 partie au lieudit « Le Routissant » de 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.

A.1 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. 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 rapporté 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 administrative.

A.2 Division du terrain

Le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition annexé à l'autorisation de lotissement. Il comporte 43 lots. Il ne sera construit qu'un seul logement par lot à l'exception des lots 23' et 24' qui pourront en comporter 2 et 3 logements.

Des lots contigus pourront être regroupés pour constituer une parcelle de plus grande taille. Les unités foncières issues du regroupement des lots ainsi que les lots destinés à recevoir des logements aidés (lots 23' à 24') pourront être subdivisés en autant de lots que de logement sous forme de permis de construire valant division.

B) DISPOSITIONS PARTICULIERES

B.1 Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites les sous-sols et les utilisations du sol non permises à l'article B-2.

B.2 Occupations et utilisations des sols admises

1. Sont admises les constructions à usage d'habitations y compris leurs annexes (piscines, garage...); des locaux professionnels pour des service à la personne (médecin, infirmier, coiffeur, bureaux..) sous réserve de mettre en lace sur le lot des stationnements adaptés à leurs besoins (cf. B12).

2. Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.

B.3 Accès piétons et véhicules

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par logement.

Lorsqu'ils sont imposés par l'aménagement du lotissement certains accès peuvent être fixés à des emplacements précis (se référer au plan de composition). D'autre part sur certaines limites de propriété avec la voie publique, les accès peuvent être interdits afin de ne pas gêner la circulation publique.

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

B.4 Desserte par les réseaux

1. 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.

2. 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.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ

Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

5. Réseaux téléphoniques

Les réseaux téléphoniques seront souterrains.

B.5 Caractéristiques des terrains

Les terrains seront conformes au plan de composition PA 4. La superficie des terrains ne sera définitive qu'après bornage et établissement du plan de bornage des lots.

B.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions se fera conformément aux dispositions reportées sur le plan de composition PA 4.

B.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. PRINCIPES

1.1. Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait d'au moins 3 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.

1.2. 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.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article B6.

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

1. PRINCIPE

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 3 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

2. EXCEPTION

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.

B.9 Emprise au sol des constructions :

1. PRINCIPE

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

2. EXCEPTION

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

B.10 Hauteur maximale des constructions

1. PRINCIPE

Rappel : le mode de calcul de la hauteur maximale est défini à l'article 10 des dispositions générales.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 8 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 :

- de l'alignement des voies et emprises publiques,
- des limites séparatives qui doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques telles que définies à l'article B7 paragraphe 2.

2. MODALITÉS D'APPLICATION

2.1. Dans la bande de 20 mètres de profondeur définie au paragraphe 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.

2.2. Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie au paragraphe 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.

3. EXCEPTION

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

B.11 Aspect extérieur des constructions

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

1.3 Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres du pays, affleurants et sans surépaisseur.

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

1.5 Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

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

1.7 Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois si elles existent, elles devront être conformes au plan des clôtures ci-annexé.

B.12 Stationnement

1. 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.

2. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement sur la parcelle (emplacement non clos de 6x5 m).

3. Pour les constructions destinées aux professions libérales, les constructions destinées aux bureaux, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction.

B.13 Plantations

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

2. 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.

3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.

B.14 Coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) n'est pas réglementé par la zone du PLU, pour l'opération il sera imposé à 0.4 excepté pour les lots pouvant recevoir les logements aidés. Les lots 23' et 24' auront une surface de plancher de 200 et 300 m².