

Commune de SAINT OUEN D'AUNIS (17)
Lotissement "Le Hameau des îlots"

PA10 – REGLEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

A – 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 Saint Ouen d'Aunis.

Le terrain est situé en zones U et A du P.L.U..

Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du permis d'aménager.

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.

B – Objet du règlement :

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 AC n°35p, 36p, sur la Commune de Saint Ouen d'Aunis, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation d'aménager.

C – Division du terrain :

Le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition annexé à l'autorisation de lotissement. Il comporte un maximum de 5 lots.

Des lots contigus pourront faire l'objet d'une réunion (ablotissement).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL :

Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites :

L'ensemble des occupations et utilisations des sols non autorisées à l'article 2 suivant.

Article 2 – Occupations ou utilisations du sol admises :

- Les constructions à usage d'habitation et locaux annexes (garages, local à vélos, abris de jardin, piscines,...).
- Les clôtures,
- Les équipements d'intérêts collectifs (transformateurs...) à condition d'une intégration paysagère soignée dans le site.

Il ne sera réalisé qu'un logement par lot mais le regroupement de deux parcelles est autorisé pour créer deux logements maximum.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 – Accès et voirie :

La desserte des constructions et installations devra être réalisées conformément au plan de composition (PA4).

Pour les constructions individuelles, un seul accès véhicule est autorisé par parcelle, son implantation et ses caractéristiques sont fixées sur le plan PA4.

Le lot n°1 pourra avoir son accès soit à l'Est, du côté de la rue des îlots, soit à l'Ouest, du côté de la nouvelle voirie du lotissement. Toutefois, l'accès sur la partie Sud est interdit (cf PA 4 : « accès véhicules interdit »).

Article 4 – Desserte par les réseaux :

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Le dimensionnement des puisards ou tranchées drainantes devra prendre en compte la perméabilité des terrains. De plus, il est fortement conseillé de connaître les perméabilités des sols au droit de chacun des terrains afin d'affiner le volume nécessaire pour la rétention et l'infiltration des eaux pluviales.

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

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs, (code civil art 640 et 641)

4. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Pour les lotissements ou groupements d'habitation, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain.

5. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

Article 5 – Superficie des terrains :

Ils seront conformes au plan PA 4. La superficie des terrains ne sera définitive qu'après bornage des lots.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées pour tous leurs niveaux, à l'alignement total ou partiel des voies existantes.

Bien que l'implantation à l'alignement soit la règle générale, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- implantation des constructions au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait,
- pour les constructions annexes et les piscines, des dispositions différentes peuvent être autorisées.

Pour les lotissements, groupes d'habitations, des dispositions différentes peuvent être également autorisées.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voie futurs prévus). Toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m 00.

Pour les piscines, une marge minimum de recul est fixée à 2 m de la limite séparative au bassin.

Article 8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 m.

Il n'est pas fixé de distance minimum pour les annexes et les piscines.

Article 9 – Emprise au sol des constructions :

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

Article 10 – Hauteur maximale des constructions :

Par rapport au niveau du rez de chaussée, la hauteur des constructions ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée simple, sans pouvoir dépasser 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Le niveau du rez de chaussée des parties habitables doit être situé entre 20 cm et 40 cm au-dessus du fit d'eau de la chaussée. Une cote supérieure sera admise suivant la configuration naturelle du sol et si l'écoulement des eaux pluviales, eaux usées, eaux vannes, vers l'égout le nécessite.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Les constructions et leurs clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'expression architecturale qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

1. Constructions neuves

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume ; d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Toitures : de préférence en tuiles (pentes de 28 à 32%).

Façades : elles seront plates sur la façade rue (sans bacon, ni loggia, etc....), enduites (finition talochée ou grattée fin), avec des coloris en harmonie avec l'environnement bâti du village.

Matériaux : l'utilisation de matériaux tels que zinc, bois, verre pourra être admis dans la mesure où celle-ci restera dans des proportions limitées.

Dépendances : en harmonie avec la construction principale et les clôtures.

2. Clôtures

Les clôtures seront conformes au plan des clôtures annexé au présent règlement.

Dans tous les cas, les murs de clôture devront être enduits sur les deux faces

La hauteur et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la clôture.

Article 12 – Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public. Les nouvelles constructions devront prévoir au minimum 2 places de stationnement sur la parcelle.

Sur chacun lots 1 à 5, l'acquéreur aura l'obligation de réaliser une aire privative de stationnement de dimensions 6mX5m minimum.

Article 13 – Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction et non imperméabilisées devront représenter une surface minimum de 20%.

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol :

La surface de plancher maximale autorisée est de 1 250 m².

Les surfaces de planchers maximales autorisées par lot devront respecter le tableau ci-dessous. :

Numéro du lot	Surface de plancher maximale autorisée (m ²)
1	250
2	250
3	250
4	250
5	250
Total	1 250 m ²