

## **PA 10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

### **COMMUNE DE SAINT-AUBIN-CELLOVILLE Lotissement de 13 lots à bâtir**

#### **CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

##### **ARTICLE 1 – OBJET DU REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à la totalité du lotissement.  
Son objet est de fixer les règles de caractère public d'un lotissement de 13 lots à bâtir sur la commune de SAINT-AUBIN-CELLOVILLE.

##### **ARTICLE 2 – REGLEMENT EXISTANT**

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions de la zone U du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-AUBIN-CELLOVILLE.

Le présent lotissement comprend 13 lots à bâtir numérotés de 1 à 13 dont les dimensions, formes et superficies approximatives sont définies sur le plan parcellaire ci-annexé, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du PLU ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

Le règlement du lotissement est composé, d'un règlement écrit et d'un règlement graphique (plan PA9 : Hypothèse(s) d'implantation). Les règles qui y sont édictées viennent en complément de celles du plan local d'urbanisme en vigueur, sans que celles-ci puissent être en opposition avec les règles du P.L.U. qui seront prépondérantes en cas de désaccord.

#### **CHAPITRE II : REGLES PARTICULIERES**

##### **ARTICLE 3 - MODIFICATION DU PARCELLAIRE**

Deux lots voisins pourront être réunis pour l'édification d'une seule et même construction sans déroger, sur les limites périphériques des lots regroupés, aux prescriptions concernant les marges de recul et d'isolement, le sens de faitage, les zones de constructions d'annexes en limites séparatives, telles qu'elles apparaissent sur le plan PA9 : Hypothèse(s) d'implantation.

##### **ARTICLE 4 - USAGE**

Les lots à bâtir n° 1 à 13 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation exclusive d'habitation(s).

#### ARTICLE 5 - PLANTATION ET CLOTURE

- 1) Au droit des limites des lots avec la voirie et les espaces communs, les acquéreurs auront l'obligation de planter une haie vive d'essences locales (cf. Alinéa 4).
- 2) Les acquéreurs ont l'obligation d'entretenir et de maintenir la haie dont il est question à l'alinéa 1) du présent article. Ils pourront s'ils le souhaitent la doubler d'une clôture.
- 3) Au moins un arbre de haut-jet d'essence locale (cf. Alinéa 4) sera planté à la charge des acquéreurs sur chaque parcelle.
- 4) Les végétaux plantés devront être d'essences locales :
  - Pour les haies vive : *carpinus betulus* Charme commun, *ilex aquifolium* Houx, *acer campestre* Erable champêtre, *ormus campestre* Orme champêtre, *crataegus monogina* Aubépine monogine, *corylus purpurea* noisetier pourpre, *taxus bacata* If.
  - Pour les arbres de haut-jet : *pinus sylvestris* Pin sylvestre, *pinus nigra* Pin noir, *fagus purpurea* hêtre pourpre, *fagus sylvatica* hêtre commun, *acer platanoides* Erable plane, *acer pseudoplatanus* Erable sycomore, *betula verucosa* Bouleau verruqueux, *Laburnum anagyroides* Cytise, *tilia cordata* Tilleul, *quercus petraea* Chêne sessile, *quercus rubra* Chêne rouge d'Amérique.
  - Tous végétaux appartenant à la famille des Cupressaceae sont interdits (thuya, cyprès des lawson, etc...) ainsi que les Lauriers.

#### ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 1) Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA9 : Hypothèse(s) d'implantation).
- 2) Les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> sont autorisés et leur implantation n'est pas soumise au règlement graphique du lotissement (plan PA9 : Hypothèse(s) d'implantation). Ces bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> devront être implantés dans la partie arrière des lots afin de ne pas être visible depuis la rue. Il est donc interdit d'implanter un bâtiment annexe de moins de 20 m<sup>2</sup> entre la façade principale de l'habitation et la rue.

#### ARTICLE 7 - SOUS-SOL

Les maisons seront construites sur terre-plein ou vide sanitaire.  
Les sous-sols sont autorisés. Dans le cas où un sous-sol serait réalisé, il le serait sous l'entière responsabilité de l'acquéreur et du constructeur qui devront s'assurer de la nature du terrain et prendre toutes les précautions nécessaires notamment en ce qui concerne les risques d'infiltration d'eau, particulièrement à proximité des différents bassins existants ou à créer, sans déroger aux autres règles du présent règlement du lotissement ni du P.L.U. communal.

### **ARTICLE 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Un plan d'adaptation au sol de la construction et de modelage du terrain devra être fourni au dossier de permis de construire, faisant apparaître les cotes de terrain naturel et les cotes de terrain finies après modelage. La cote RDC finie des constructions ne devra pas excéder 0,70 m au-dessus du sol naturel. Cette hauteur est calculée sur la façade principale donnant sur la voirie.

Dans l'hypothèse où des talutages de remblais devraient être mis en place, ils devront faire l'objet d'une intégration paysagère définie dans le permis de construire.

Il est précisé que les buttes artificielles sont interdites (en conséquence, les terres de déblais excédentaires devront obligatoirement être évacuées pendant les travaux de terrassement).

### **ARTICLE 9 - ACCES AUX LOTS**

La position des accès des futurs terrains à bâtir n'est pas imposée mais ils devront obligatoirement donner sur la voirie nouvelle. Les futurs acquéreurs devront indiquer l'emplacement prévu de l'accès à leur parcelle de dimension 5x5 m dans leur dossier de permis de construire. Les accès devront être réalisés en béton. Les portails seront implantés de manière à définir une surface extérieure de stationnement, afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations. Ainsi, chaque acquéreur devra aménager, conserver et entretenir cette aire de deux places de stationnement sur sa parcelle, en prolongement du domaine commun, sans qu'une clôture ne vienne séparer du domaine commun cette place de stationnement qui aura 5,00 m de longueur minimum.

De fait cette surface de stationnement est inconstructible.

### **ARTICLE 10 - SERVITUDES**

Le lot n° 13 est grevé d'une servitude de passage de réseaux (non aedificandi) dont l'assiette et l'emplacement sont indiqués graphiquement sur le plan PA9 : Hypothèse(s) d'implantation.

Les acquéreurs des lots n° 7 et 8 devront conserver et entretenir le merlon que l'aménageur aura réalisé au fond de leur parcelle.

L'acquéreur du lot n° 7 devra également conserver et entretenir la noue que l'aménageur aura réalisée au fond de sa parcelle.

### **ARTICLE 11 - GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE**

Tous les acquéreurs des lots à bâtir devront tamponner leurs eaux pluviales de toiture à raison de 10 m<sup>3</sup>. A ce titre, ils devront réaliser un massif drainant conformément à la note technique sur la gestion des eaux pluviales jointe au présent dossier. Ce massif devra être équipé d'un trop-plein connecté à la boîte de branchement EP mise en attente dans chaque parcelle par l'aménageur.

### **ARTICLE 12 - REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER**

La surface de plancher globale du lotissement est de  $9342 \times 0,6 = 5605 \text{ m}^2$ . Sa répartition est la suivante :

Numéro des lots	SP (m <sup>2</sup> )
1	431
2	431
3	431
4	431
5	431
6	431
7	433
8	431
9	431
10	431
11	431
12	431
13	431
14	0
Total	5605