

PA10-REGLEMENT DU LOTISSEMENT

« Esprit Village »

SAINT-ROGATIEN

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 SAINT-ROGATIEN. Sa délimitation est indiquée sur le plan de l'état actuel (PA3) et sur tous les autres plans constituant le dossier de demande de permis d'aménager.
Il est projeté sur les parcelles section AA n° 36-37-640-641-642-643-644-646-648-683 pour partie, pour une superficie totale de 21 950 m².

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 Intercommunal (PLUi) en vigueur, approuvé le 19 décembre 2019, ayant fait l'objet: d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 4 mars 2021, d'une mise à jour n°1 le 29 avril 2022, d'une révision allégée n°1, d'une modification de droit commun n°1 et d'une mise à jour n°2 approuvée le 6 juillet 2023 – de deux mises en compatibilité par déclaration de projet n°1 et 2 et d'une mise à jour n°3 le 14 mars 2024 – d'une modification simplifiée n°2, d'une mise en compatibilité par déclaration de projet n°3 et d'une mise à jour n°4 le 19 décembre 2024.
Le terrain est situé en zone UV1 du PLUi. 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 :

Surface totale des lots	15 617m²
Surface totale de voirie	3 779m²
Surface totale des espaces verts	2 554m²
Surface totale du lotissement	21 950m²

N° lot	Surface m2	Surface plancher m2	N° lot	Surface m2	Surface plancher m2	N° lot	Surface m2	Surface plancher m2	N° lot	Surface m2	Surface plancher m2
1	312	190	12	326	200	23	264	160	34	310	190
2	277	170	13	302	180	24	388	230	35	300	180
3	277	170	14	2260	2000	25	388	230	36	251	150
4	252	150	15	347	210	26	390	230	37	262	160
5	252	150	16	268	160	27	353	210	38	291	170
6	266	160	17	252	150	28	331	200	39	299	180
7	267	160	18	250	150	29	321	190	40	289	170
8	303	180	19	267	160	30	250	150	41	305	180
9	301	180	20	291	170	31	251	150	42	306	180
10	302	180	21	381	230	32	407	240	43	306	180
11	302	180	22	300	180	33	372	220	44	306	180
									45	322	190
										15 617	9 980

B- Destinations des constructions et usage des sols

1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les autres occupations ou utilisations autres que celles indiquées à l'Article 2 seront interdites.

2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises les constructions à usage d'habitation, leurs annexes, les clôtures et les piscines, ainsi que les professions libérales.
Le nombre de logements est limité à un par lot à l'exception du lot n°14 destiné à recevoir 16 logements à usage d'habitation relatives à la mixité fonctionnelle et sociale.
Ablotissement: La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisé. Dans ce cas, le nombre de logements sera limité au nombre de lots réunis.
La division d'un lot est interdite.

3 – Conditions relatives à des risques ou des nuisances

Concernant les remblais : ils sont interdits à l'exception de ceux nécessaires aux constructions admises. Dans ce cas, ils seront strictement limités à l'emprise de la construction.

4 - Accès et voirie

Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par lot. Le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) indique une position d'accès obligatoire ou libre, pour chacun des lots.

5 - Desserte par les réseaux

a/ Eau potable
Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

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
Pour les ilots et les lots individuels, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle, sans rejet vers l'espace public. La réalisation de l'étude de dimensionnement est à la charge des aménageurs et propriétaires.
Conformément au zonage pluvial, les ouvrages seront dimensionnés pour viser la gestion d'une pluie centennale en zéro rejet.
Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle et les dispositifs d'infiltration seront conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Ils devront être accessibles et équipés d'un regard de visite avec décantation pour faciliter leur entretien. Le volume utile et le type des dispositifs seront adaptés à la perméabilité du sous-sol.
Les dispositifs permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont fortement conseillés.

d/ Autres réseaux
Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera souterrain.

6 - 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.

C - Règles applicables à chaque projet

Toutes les obligations et interdictions liées à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, à leur hauteur maximale, à leur aspect extérieur, aux clôtures et aux espaces favorables à la nature sont strictement définies dans les dispositions générales et dans le règlement de la zone UV1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en vigueur, approuvé le 19 décembre 2019, ayant fait l'objet: d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 4 mars 2021, d'une mise à jour n°1 le 29 avril 2022, d'une révision allégée n°1, d'une modification de droit commun n°1 et d'une mise à jour n°2 approuvée le 6 juillet 2023 – de deux mises en compatibilité par déclaration de projet n°1 et 2 et d'une mise à jour n°3 le 14 mars 2024 – d'une modification simplifiée n°2, d'une mise en compatibilité par déclaration de projet n°3 et d'une mise à jour n°4 le 19 décembre 2024

IMPLANTATION ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

1) Conformément aux indications du Plan de Composition (PA4)

Les règles d’implantation des constructions et le traitement des clôtures seront définis pour chaque lot suivant les modèles de construction imposés par le PLUi, comme précisé sur le plan de composition PA4.

Chaque projet devra respecter les prescriptions de l’un des modèles admis, comme indiqué sur le plan de composition (PA4) et notamment les accès aux lots.

Modèles autorisés en zone UV1:

- M1 - Façade sur rue - Admis
- M2 - Pignon sur rue - Admis
- M3 - Maison sur cour - Admis
- M4 – Maison ouverte – Admis sous conditions
- M5 - Jardin et à l’avant - Admis
- M6 - Jardin à l’avant - Admis sous conditions
- M7 - Second rang - Admis sous conditions

Hauteur maximale autorisée des constructions:

- Zone UV1 Bande A (30m) : hauteur inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).
- Pour les lots 21, 23 et 26 RDC obligatoire : hauteur inférieure ou égale à 4.5 mètres (RDC).

N° lot	Modèles de construction	Zone UV1 Bande A
1	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
2	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
3	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
4	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
5	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
6	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
7	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
8	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
9	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
10	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
11	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
12	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
13	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
14	16 logements - mixité fonctionnelle et sociale	R+1 autorisé
15	M7	R+1 autorisé
16	M7	R+1 autorisé
17	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
18	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
19	M7	R+1 autorisé
20	M7	R+1 autorisé
21	M1 – M2 – M3 – M4 - M5	RDC obligatoire
22	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé

N° lot	Modèles de construction	Zone UV1 Bande A
23	M3 – M5	RDC obligatoire
24	M7	R+1 autorisé
25	M7	R+1 autorisé
26	M1 – M2 – M3 – M5	RDC obligatoire
27	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
28	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
29	M3 – M5	R+1 autorisé
30	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
31	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
32	M7	R+1 autorisé
33	M7	R+1 autorisé
34	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
35	M3 – M5	R+1 autorisé
36	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
37	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
38	M7	R+1 autorisé
39	M7	R+1 autorisé
40	M7	R+1 autorisé
41	M7	R+1 autorisé
42	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
43	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
44	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé
45	M1 – M2 – M3 – M5	R+1 autorisé

Les règles d’implantation des constructions et le traitement des clôtures seront définis pour chaque lot suivant les modèles de construction imposés par le PLUi, et conformément aux indications du Plan de Composition (PA4) .

2) Les clôtures

Les clôtures, murs de clôture, portails et portillons devront être conformes aux prescriptions définies en annexe 3 « Clôtures et prescriptions paysagères » du présent permis d’aménager.

3) Biotope et espace paysager

Tableau des surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope) :

N° lot	Zonage PLUi	Surface m2	Coefficient de Biotope	N° lot	Zonage PLUi	Surface m2	Coefficient de Biotope
1	UV1	312	40% dont 50% de pleine terre	23	UV1	264	40% dont 50% de pleine terre
2	UV1	277	40% dont 50% de pleine terre	24	UV1	388	40% dont 50% de pleine terre
3	UV1	277	40% dont 50% de pleine terre	25	UV1	388	40% dont 50% de pleine terre
4	UV1	252	40% dont 50% de pleine terre	26	UV1	390	40% dont 50% de pleine terre
5	UV1	252	40% dont 50% de pleine terre	27	UV1	353	40% dont 50% de pleine terre
6	UV1	266	40% dont 50% de pleine terre	28	UV1	331	40% dont 50% de pleine terre
7	UV1	267	40% dont 50% de pleine terre	29	UV1	321	40% dont 50% de pleine terre
8	UV1	303	40% dont 50% de pleine terre	30	UV1	250	40% dont 50% de pleine terre
9	UV1	301	40% dont 50% de pleine terre	31	UV1	251	40% dont 50% de pleine terre
10	UV1	302	40% dont 50% de pleine terre	32	UV1	407	40% dont 50% de pleine terre
11	UV1	302	40% dont 50% de pleine terre	33	UV1	372	40% dont 50% de pleine terre
12	UV1	326	40% dont 50% de pleine terre	34	UV1	310	40% dont 50% de pleine terre
13	UV1	302	40% dont 50% de pleine terre	35	UV1	300	40% dont 50% de pleine terre
14	UV1	2260	45% dont 70% de pleine terre	36	UV1	251	40% dont 50% de pleine terre
15	UV1	347	40% dont 50% de pleine terre	37	UV1	262	40% dont 50% de pleine terre
16	UV1	268	40% dont 50% de pleine terre	38	UV1	291	40% dont 50% de pleine terre
17	UV1	252	40% dont 50% de pleine terre	39	UV1	299	40% dont 50% de pleine terre
18	UV1	250	40% dont 50% de pleine terre	40	UV1	289	40% dont 50% de pleine terre
19	UV1	267	40% dont 50% de pleine terre	41	UV1	305	40% dont 50% de pleine terre
20	UV1	291	40% dont 50% de pleine terre	42	UV1	306	40% dont 50% de pleine terre
21	UV1	381	40% dont 50% de pleine terre	43	UV1	306	40% dont 50% de pleine terre
22	UV1	300	40% dont 50% de pleine terre	44	UV1	306	40% dont 50% de pleine terre
				45	UV1	322	40% dont 50% de pleine terre

ANNEXE :

Les constructions devront tenir compte et respecter, notamment, les prescriptions des OAP thématiques ci-dessous :

OAP Thématique : « CONSTRUIRE AUJOURD’HUI »

- Fiche 2 = Énergie
- Fiche 3 = Bruit
- Fiche 4 = Projet de nouvelles habitations

OAP Thématique : « PAYSAGES et TRAME VERTE ET BLEUE »

- Fiche 6 = La Végétation (avec page 126 à 139 la liste des essences à privilégier et à éviter du PLUi)
- Fiche 8 = Préserver et développer l’armature verte urbaine