

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières à l'intérieur du lotissement. Il s'applique dans l'assiette foncière de l'opération d'aménagement située au lieu dit «Le Clos de Bel Air ». Il est opposable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de LOUPLANDE.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Ce règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Pour tout projet de construction les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration suivant la réglementation en vigueur en mairie de LOUPLANDE.

CARACTÈRE ET VOCATION DU SECTEUR

La zone 1AUh est une zone réservée à l'implantation de constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble et sous certaines conditions.

Elle comprend un sous secteur "v" où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone 1AUh.

TITRE II – DISPOSITIONS VIS A VIS DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUH

Les constructions et les aménagements devront respecter le règlement de la zone 1AUh du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, complété des dispositions ci-dessous.

COMPLEMENT A L'ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le respect des prescriptions du plan de composition, seront autorisés :

Pour les lots libres de constructeurs destinés à l'habitat individuel :

- **Les constructions à usage d'habitation, à condition toutefois :**
 - Que ces constructions ne disposent pas de garage ni d'entrepôts aménagés en sous-sol ;
 - Que le plancher du rez-de-chaussée ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable. Exceptionnellement, si le terrain naturel présente une pente supérieure à 5 %, la construction devra s'adapter au relief et le plancher du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser de plus de 1,00 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable ;
 - Que les cotes de plancher RDC portées en plan de composition pour les lots 1 et 13 soient respectées.

- **Ainsi que leurs annexes, dans les conditions suivantes :**
 - Une seule annexe de type garage autorisée par logement dans la limite de 30,00 m² d'emprise au sol, si et seulement si il n'existe pas de garage accolé à la construction principale ;
 - Une seule annexe de type abri de jardin autorisée par logement dans la limite de 12,00 m² d'emprise au sol, et dans le respect des principes d'implantation.
 -

- **L'aménagement du local à usage professionnel dans le cas d'une activité libérale, d'artisanat ou de service exercée dans la construction à usage d'habitation autorisé, à condition toutefois :**
 - Que l'activité ne génère aucun stockage extérieur de matériaux, équipements ou déchets,
 - Que la superficie du local aménagé pour cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation. En tout état de cause, cette superficie devra être inférieure à 25 % de la surface de plancher totale de la construction.

Pour les lots (12 et 13) groupés destinés aux logements locatifs à vocation sociale :

Les constructions à usage d'habitat sous forme d'habitat individuel groupé.

COMPLEMENT A L'ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Il ne pourra être réalisé qu'un seul accès véhicules par lot.

Pour les lots 1, 3, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 16 et 17, cet accès est imposé et devra respecter les prescriptions du plan de composition s'agissant du positionnement de l'accès.

Pour les autres lots, la modification du positionnement de l'accès peut également être refusée ou n'être acceptée que sous réserve :

- de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic de la voie ;
- de la réalisation de voies privées ou de tous les autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus ;
- de l'imposition des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

COMPLEMENT A L'ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.2 ASSAINISSEMENT

a) Eaux pluviales

Les acquéreurs sont fortement encouragés à installer des citernes dans leurs lots pour récupérer les eaux de ruissellement des toitures. Si les citernes ne sont pas enterrées, elles devront être intégrées. En aucun cas elles ne devront demeurer apparentes depuis l'espace public.

Les surverses seront reliées aux conduites d'évacuation d'eaux pluviales des lots.

4.3 ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION - COLLECTE DES DECHETS

La collecte en porte-à-porte établie actuellement pour l'ensemble de l'agglomération sera étendue au lotissement.

Il est à préciser, toutefois, que les lots 11 et 12 situés en impasse devront déposer leurs containers à ordures en bordure de voie à l'emplacement prévu à cet effet près des stationnements publics.

COMPLEMENT A L'ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'ensemble des lots à l'exception du lot 9 - 11 - 12 - 13 et 14, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour le lot 9, les constructions à usage d'habitation seront implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour les lots 11 – 12 – 13 et 14, les constructions à usage d'habitation seront implantées à l'alignement de l'allée piétonne et en retrait d'au moins 3 m par rapport à la voirie.

COMPLEMENT A L'ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation et annexes de type garage doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Les annexes de type abris de jardin dissociées de la construction principale ou du garage doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m des limites séparatives.

COMPLEMENT A L'ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.2 CLOTURES

Tout plan de clôture projetée sera intégré au volet paysager du permis de construire.

- **Clôture en bordure d'emprise publique sur la rue à partir de laquelle la parcelle est accessible en véhicule**

Les clôtures seront interdites. Seuls des haies et massifs arbustifs seront autorisés.

Les boîtes aux lettres, les coffrets EDF et autres coffrets communs d'alimentation seront soit incorporés à des haies ou dans des masses arbustives, soit incorporés dans un muret technique d'une hauteur de 1,50m et d'une longueur de 2m00 construit en limite de propriété.

Tout autre muret en pierre ou maçonnerie et tout autre clôture pleine, seront interdits.

- **Clôture en bordure d'emprise publique à partir de laquelle la parcelle n'est pas accessible en véhicule**

Si elle existe, la clôture sera constituée d'une clôture grillagée de teinte sombre n'excédant pas 1,50 m de haut et obligatoirement doublé d'un accompagnement végétal. Dans tous les cas, l'impact visuel du grillage sera atténué par un jeu de plantations pouvant associer haies, massifs arbustifs et plantes grimpantes.

- **Clôture en façade principale**

Si elle existe, la clôture sera implantée dans la continuité du plan de la façade de la construction principale, parallèlement à la voie.

Seule sera autorisée une clôture grillagée de couleur sombre doublée ou non d'une haie. Clôture grillagée, portails et portillons de couleur sombre auront une hauteur maximale de 1,50 m.

- **Clôtures en limites séparatives entre lots**

Si elle existe, la clôture sera implantée obligatoirement entre la limite de propriété située en fond de parcelle et la clôture en façade principale.

Dans le prolongement d'une construction édiflée sur la limite séparative, la clôture sera constituée :

- soit d'un mur plein enduit ou d'une structure bois ou métallique pleine de teinte sombre n'excédant pas 1,80 m de haut et 4,00 m de longueur mesurée depuis la façade de la construction qu'il prolonge ;
- soit d'une clôture grillagée de teinte sombre n'excédant pas 1,50 m de haut et obligatoirement doublé d'un accompagnement végétal. Dans tous les cas, l'impact visuel du grillage sera atténué par un jeu de plantations pouvant associer haies, massifs arbustifs et plantes grimpantes, dans le respect des règles de distances prévues au Code Civil.

En l'absence de tout élément construit en limite latérale, la clôture sera constituée d'un grillage de teinte sombre n'excédant pas 1,50 m de haut. La clôture sera de préférence doublée d'un accompagnement végétal.

COMPLEMENT A L'ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Pour les lots libres de constructeurs destinés à l'habitat individuel :

Pour faciliter le stationnement privé en dehors des voies publiques, chaque acquéreur sera tenu de réaliser 2 places de stationnement sur sa parcelle dont une aire de stationnement extérieure de 15,00 m² utiles (3,00 m x 5,00 m), en relation directe avec l'accès à la parcelle.

Pour les lots groupés destinés aux logements locatifs à vocation sociale :

Le maître d'ouvrage fera son affaire du choix du dispositif de stationnement pour être en conformité avec les règles du PLU.

COMPLEMENT A L'ARTICLE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Pour assurer l'intégration par rapport à l'environnement du lotissement :

- chaque acquéreur sera tenu de planter un arbre par tranche de 100 m² de terrain libre (déduction faite des arbres existants et/ou plantés par l'aménageur) mesurée hors emprise de la construction principale, des annexes, de l'aire de stationnement et des voies d'accès ;
- les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites. Les haies mono spécifiques sont interdites à l'exception des haies de charmille. Les plantations respecteront les prescriptions ci dessous concernant la palette végétale composant les haies :

Végétaux persistants :

Abélia, Choysia (oranger du Mexique), Eleagnus (chalef), Viburnum tinus (Laurier-tin),

Osmanthus burkwoodii (osmanthe), Ilex (houx), Ligustrum vulgar (troène)

Végétaux marescents :

Carpinus betulus (charme), Fagus sylvatica (hêtre) en haie taillée

Végétaux caducs :

Cornus (cornouiller), Euonymus (fusain), Syringa (lilas), Mespilus (néflier), Coryllus (noisetiers), Viburnum opulus ou Viburnum opulus 'compactum' (viorne obier), Philadelphus (seringat), Ribes (groseilliers à fruits / à fleurs....)

Il sera privilégié des essences et cultivars régionaux et rustiques.