



PERMIS D'AMENAGER

Maître d'ouvrage :



SAS SOFIAL
1, rue Charles Fabry
72 013 LE MANS

Lotissement " Le Clos de Bel Air II "
à LOUPLANDE

PA

BET VRD :



INGÉNIERIE LA VOIRIE LES RÉSEAUX DIVERS
 MAÎTRISE D'ŒUVRE & COORDINATION TCE
 BET PAYSAGE & ENVIRONNEMENT

33, rue de l'Épinaube
 72 240 CONLIE
 Tél. : 02 43 29 79 24
 courriel : accueil@ingerif.com
www.ingerif.net

Paysagiste concepteur :

80, rue Albert Ier
 41 000 BLOIS
 Tél. : 06 37 21 54 92
 @ : atelier.atlante@gmail.com
 Vincent BROT

Référence Ingerif : 2023.009

PA - 10.1 Règlement de lotissement

Ind.	Date	Dess.	Vérif	Modifications
A	14/04/2023	DVX		Dépôt initial du PA
B	23/06/2023	DVX		Compléments au PA

2023-009 SOFIAL LOUPLANDE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières à l'intérieur du lotissement « Le Clos de Bel Air 2 ». 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, notamment du Règlement Ecrit du Plan Local d'Urbanisme révision n°2 approuvé le 6 Décembre 2016 dont se réfèrent les titres et articles écrits dans ce présent règlement.

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.

Outre les éléments usuels demandés, il devra intégrer les clôtures et système de récupération d'eau.

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 (côté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone 1AUh.

TITRE III – 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 minimum RDC portées en plans de composition et de règlement graphique pour les lots 1 et 13 soient respectées. Ces côtes sont non opposables.

- **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 le lot (13) groupé destiné aux logements locatifs à vocation sociale :

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

Numéro de lot	Nombre de logement	Type de logement
1	1	Privé
2	1	Privé
3	1	Privé
4	1	Privé
5	1	Privé
6	1	Privé
7	1	Privé
8	1	Privé
9	1	Privé

10	1	Privé
11	1	Privé
12	1	Privé
13	3	Social
Total	15	
Répartition	80% Privé (12/15)	20% Social (3/15)

COMPLEMENT A L'ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Pour les lots 1 à 12, cet accès est imposé et devra respecter les prescriptions du plan de règlement graphique s'agissant du positionnement de l'accès.

Pour le lot 13, l'accès est règlementé par le règlement de lotissement Le clos de Bel Air I.

Le lotissement est à sens unique depuis la RD 212 vers le lotissement Le Clos de Bel Air I. La voie est partagée entre piétons et véhicules, limitée à 20km/h et présente des ralentisseurs.

La sortie se fait par l'entrée/sortie de Le Clos de Bel Air I existante.

COMPLEMENT A L'ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.2 ASSAINISSEMENT

Les acquéreurs sont informés que les réseaux Eaux pluviales et Eaux usées doivent être séparés, y compris leur raccordement.

a) Eaux pluviales

Dans le cadre du contexte environnemental, les acquéreurs sont obligés d'installer un système de récupération des eaux pluviales de type citernes ou équivalent dans leurs lots pour récupérer les eaux de ruissellement des toitures. Le volume de stockage doit être au moins égal à 3m³. 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.

Le système de récupération d'eau devra être indiqué dans le permis de construire

Le réseau d'eaux pluviales est évacué directement vers le bassin de rétention, indirectement par le biais d'une tranchée d'infiltration pour les lots n° 6 et 7. La surverse est évacuée vers le milieu naturel. De fait, aucun dépôt de matière autre que de l'eau pluviale n'est autorisé (ciment, plâtre, peinture, etc.).

Les acquéreurs sont réputés avoir connaissance des faits et gestes leurs constructeurs. De fait, tout nettoyage de camion et/ou de contenant est interdit si le contenu et l'eau partent dans le réseau d'Eaux pluviales.

Un contrôle caméra est effectué avant la réception de chantier de la viabilisation du lotissement. Il pourra faire foi de l'état des réseaux à date en cas d'éventuels litiges.

b) Eaux usées

Les acquéreurs sont informés que ce réseau n'est à destination que des eaux domestiques de l'habitation et des éventuelles eaux à usages professionnelles dans le respect des réglementations et normes actuelles.

Les acquéreurs sont réputés avoir connaissance des faits et gestes leurs constructeurs. De fait, tout nettoyage de camion et/ou de contenant est interdit si le contenu et l'eau partent dans le réseau d'Eaux usées.

Un contrôle caméra est effectué avant la réception de chantier de la viabilisation du lotissement. Il pourra faire foi de l'état des réseaux à date en cas d'éventuels litiges.

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.

Les bacs de collectes seront positionnés de manière à ne pas gêner la circulation des véhicules et/ou engins susceptibles d'emprunter la voirie.

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

Pour l'ensemble des lots, 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 3, les constructions à usage d'habitation et/ou de garage seront implantées à l'alignement de la bande engazonnée entre les lots 2 et 3 et en retrait d'au moins 3 m par rapport à la voirie.

Les annexes de type abris de jardin dissociées de la construction principale ne seront pas implantées en façades principales.

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 1 m des limites séparatives. Pour les lots 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 13, un retrait supplémentaire d'au moins 3m depuis le fond de parcelle est imposé pour toute construction nouvelle.

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. Des lots conjoints peuvent avoir des abris de jardin adossés.

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

11.2 CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES

Les enduits seront de teinte sable de pays, voire légèrement ocré, mais en aucun cas blanc ou gris (teinte non locale). Dans le cas d'une teinte secondaire, elle sera privilégiée quand il s'agit de surligner les éléments de modénatures de façade ou d'accentuer une composition par le traitement différencié des volumes à l'exclusion de bandes verticales ou horizontales.

11.3 ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les abris de jardins ne devront pas excéder une hauteur totale de 2m sur dalle ou depuis le terrain (sans dalle). La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité de l'acquéreur, elle peut être récupérée mais ne doit pas aller sur les lots et/ou parcelles attenants.

Ils devront être en bois, métal laqué ou matériaux similaires à l'habitation, de style architectural autorisé par la commune.

11.5 DIVERS

Tout plan de clôture projetée sera soumis à déclaration préalable.

• 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 de voie à partir de laquelle la parcelle n'est pas accessible en véhicule et d'emprise publique

Si elle existe, la clôture sera constituée d'une clôture simple torsion ou treillis soudés simple ou double fils de RAL 7016 (gris anthracite) n'excédant pas 1,50 m de haut y compris éventuel soubassement béton de 50cm de haut maximum. Les occultants en bois pour les treillis soudés sont autorisés. Sont interdits en occultation les lames occultantes en PVC ou similaires, les bâches et les panneaux de bois.

Le lot 1 n'est pas autorisé à mettre d'occultants sur la clôture en abords immédiat de la RD 212 pour maintenir un cône de visibilité dans le virage. Une haie pourra toutefois y être plantée pour faire office de brise-vue.

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 simple torsion ou treillis soudés simple ou double fils de RAL 7016 (gris anthracite) n'excédant pas 1,50 m de haut y compris éventuel soubassement béton de 50cm de haut maximum. Les occultants en bois pour les treillis soudés sont autorisés. Sont interdits en occultation les lames occultantes en PVC ou similaires, les bâches et les panneaux de bois.

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 édifée 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. Les enduits seront de teinte sable de pays, voire légèrement ocré, mais en aucun cas blanc ou gris (teinte non locale). Dans le cas d'une teinte secondaire, elle sera privilégiée quand il s'agit de surligner les éléments de modénatures de façade ou d'accentuer une composition par le traitement différencié des volumes à l'exclusion de bandes verticales ou horizontales ;
- soit d'une clôture simple torsion ou treillis soudés simple ou double fils de RAL 7016 (gris anthracite) n'excédant pas 1,50 m de haut y compris éventuel soubassement béton de 50cm de haut maximum. Les occultants en bois pour les treillis soudés sont autorisés. Sont interdits en occultation les lames occultantes en PVC ou similaires, les bâches et les panneaux de bois. 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.

Le lot 1 n'est pas autorisé à mettre d'occultants sur la clôture sur une longueur de 5ml depuis la RD 212 vers le lot 2 pour maintenir un cône de visibilité dans le virage. Une haie pourra toutefois y être plantée pour faire office de brise-vue.

En l'absence de tout élément construit en limite latérale, la clôture aura les caractéristiques ci-dessus. 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 30,00 m² utiles (5,00 m x 6,00 m), en relation directe avec l'accès à la parcelle.

Pour les lots 1 et 11, l'accès se faisant en drapeau, les 2 places de stationnement ne seront pas 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 ;
- une haie inférieure ou égale à 2m de hauteur sera plantée à 1m minimum de la limite de propriété pour faciliter son entretien. Les haies devront être entretenues de manière à avoir une hauteur au plus de 2m de haut ;
- les haies constituées d'essences de résineux sont interdites. Les haies seront composées à minima de trois essences dont une caduque, à l'exception des haies mono-spécifiques de charmilles. Il sera privilégié des essences et cultivars régionaux et rustiques. Les plantations respecteront les prescriptions ci-dessous concernant la palette végétale composant les haies :
 - Végétaux persistants* : Abélia, Choisia (oranger du Mexique), Eleagnus (chalef), Viburnum tinus (Laurier-tin), Osmanthus burkwoodii (osmanthe), Ilex (houx), Ligustrum vulgar (troène)
 - Végétaux marcescents* : 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....)

Les lots 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 13 auront une haie à essences locales qui sera plantée par l'aménageur en limite Est des parcelles en rue de Bel Air. Cette haie est inscrite dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la commune de LOUPLANDE et doit rester en place. Le cas échéant, des vérifications du respect de la présence de cette haie peuvent être effectuées par les services de la commune de LOUPLANDE et/ou de services ayant compétences dans le domaine.

Les animaux de compagnie ne devront pas accéder à cette zone durant la période de garantie. La garantie de reprise court sur 1 an à compter de la réception de chantier sans réserve des plantations (durant la phase de viabilisation du site). Le cas échéant, le remplacement des végétaux incombe à l'entreprise titulaire du lot concerné par les plantations. Un accès par les propriétaires et/ou éventuels locataires devra être fourni pour réaliser l'intervention.

A la fin de cette période, l'acquéreur devient propriétaire de la haie et récupère son entretien.