

PA 10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

COMMUNE DE LOUVIERS Lotissement réalisé par la société « Le Chêne Jaunet » Rue Roger Salengro

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 du lotissement sur la commune de LOUVIERS

ARTICLE 2 – REGLEMENT EXISTANT

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions de la zone UCa du plan local d'urbanisme de la commune de LOUVIERS.
Le présent lotissement comprend 4 lots à bâtir numérotés de 1 à 4. 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 reculement et d'isolement, le sens de faîtage, 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 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation exclusive d'habitation(s). Toutefois, l'exercice des professions libérales ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises est autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions.

ARTICLE 5 - PLANTATION ET CLOTURE

- 1) S'il en est prévu, le projet de clôture, portail, portillon, etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire. Les clôtures sur limite séparative seront constituées d'un grillage plastifié torsadé vert, d'une hauteur maximum de 1,20 m au-dessus du sol
- 2) Chaque propriétaire devra, dans un délai de deux ans après son acquisition, planter un arbre de haut-jet dans son lot ; les arbres et plantations seront des essences locales.
- 3) 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 m² 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 m² 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 m² entre la façade principale de l'habitation et la rue. De plus, sur les limites du pourtour du lotissement, leur implantation doit être conforme à l'article UC 7 du règlement du P.L.U. de la commune.

ARTICLE 7 - 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 0,60 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 8 - ACCES AUX LOTS

Les accès des futurs terrains à bâtir devront être en béton et implanté conformément au règlement graphique (plan PA9 : Hypothèse(s) d'implantation). Les portails seront implantés de manière à définir une surface extérieure de stationnement non close, afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations. Chaque acquéreur devra aménager cette aire de deux places de stationnement sur sa parcelle, en prolongement du domaine public, sans qu'une clôture ne vienne séparer du domaine public cette place de stationnement qui aura 5,00 m de longueur minimum. De fait cette surface de stationnement est inconstructible.

ARTICLE 9 - REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER

La surface de plancher globale du lotissement est de 1000 m². Sa répartition est la suivante :

Numéro des lots	SP (m ²)
1	250
2	250
3	250
4	250
Total	1000