

DEPARTEMENT DU NORD
COMMUNE DE LOFFRE

Rue des Moines - Rue de Lewarde
Lotissement en **20** lots



REGLEMENT DE CONSTRUCTION

L'édification de constructions doit respecter, selon leur localisation, les dispositions applicables du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LOFFRE, complétées des dispositions figurant au plan de composition et au présent règlement de construction.

Le présent règlement s'applique dans son intégralité aux lots 1 à 18 inclus.

Il s'applique au lot 19 uniquement pour les articles 6 et 15 relatifs à l'emprise au sol et la surface de plancher, les autres articles ne s'appliquent pas au lot 20.

Il s'applique au lot 20 uniquement pour les articles 6 et 15 relatifs à l'emprise au sol et la surface de plancher, et pour une partie de l'article 11 relatif au principe de traitement paysager de la limite avec les espaces naturels et agricoles à l'Ouest du lot. Les autres articles ne s'appliquent pas au lot 21.

ARTICLE 0 : OBJET DU REGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement complété des dispositions figurant au plan de composition s'applique à toute demande d'utilisation des sols ou de travaux.

Il a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Les lots sont définis au plan de composition annexé au présent dossier.

Il doit être visé dans tout acte translatif de terrains bâtis ou non bâtis, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente, qu'il s'agisse d'une première vente ou de ventes successives.

Les acquéreurs des lots 1 à 19 du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

ARTICLE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Sont exclusivement autorisées :

1. Les constructions de logements individuels à usage principal d'habitation
2. Elles peuvent toutefois être utilisées à titre mixte, partie pour l'habitation, partie pour l'exercice des professions libérales n'excédant pas 1/3 de la surface de plancher.

L'acquisition et la réunion de plusieurs lots jointifs sont autorisées. Le règlement de construction s'appliquera à ce nouvel ensemble considéré comme un seul lot.

En cas de réunion, les marges de recul par rapport aux limites séparatives entre les deux lots réunis sont supprimées.

Sont formellement interdites :

1. Les constructions liées à l'activité industrielle, commerciale ou artisanale.
2. Les constructions abritant des activités nuisantes (bruits, odeurs, fumées, etc.)
3. La réalisation de clapiers, poulaillers, pigeonniers, ou tout autre local destiné à l'élevage d'animaux.

ARTICLE 2 : ACCES

Les accès aux lots sont imposés pour les lots 1 à 12 conformément au plan de composition.

Les accès aux lots ne sont pas imposés pour les autres lots.

Ces accès devront respecter les aménagements de voirie, et ne devront donc pas empiéter sur les espaces verts.

ARTICLE 3 : REcul PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout ou partie de la façade avant des constructions principales ou le garage accolé ou intégré à la construction devra être édifiée avec un recul minimum de 5,00m par rapport aux limites d'emprise des voiries nouvelles du lotissement, conformément au plan de composition joint à la présente demande.

ARTICLE 4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être en recul des limites latérales de $H/2$ (H= hauteur mesurée en tout point du bâtiment) avec un minimum de 3,00m ou 4,00m, conformément au plan de composition. Toutefois l'implantation de la construction principale en limites séparatives est permise sur la limite séparative de lot dans la bande des 20,00 mètres à compter de la limite d'emprise des voiries nouvelles du lotissement, conformément au plan de composition.

Aucune construction ne doit être implantée en dehors de la zone constructible reprise au plan de composition, exception faite des annexes d'une superficie maximale de 12m² et d'une hauteur maximale de 3,20mètres qui pourront s'implanter soit sur la limite séparative soit respecter un recul minimal de 1 mètre.

Pour les lots 6, 7, 9, 10, 11, 12 : la construction sur la limite séparative en limite de zone A (= limite du lotissement) est interdite.

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance minimale de 4 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments.

ARTICLE 6 : EMPRISE AU SOL

Conformément au PLU en vigueur, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain

En cas de réunion de deux lots, l'emprise au sol maximale du nouvel ensemble sera égale à la somme des emprises au sol des deux lots avant réunion.

ARTICLE 7 : TYPE DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions se composeront uniquement d'habitations ne dépassant pas un niveau sur rez-de-chaussée combles inclus. (maisons R+combles aménagés ou R+1).

Ces maisons sont à usage principal d'habitation.

Elles peuvent toutefois être utilisées à titre mixte, partie pour l'habitation, partie pour l'exercice des professions libérales. Dans ce cas, une place de stationnement supplémentaire sera à prévoir sur la parcelle.

La superficie affectée à un usage libéral ne doit pas excéder 1/3 de la surface de plancher.

ARTICLE 10 : ASPECT EXTERIEUR

Les directives fixées au règlement du PLU en vigueur sur la commune de LOFFRE sont complétées des mentions suivantes :

Les Matériaux :

Les constructions édifiées sur le lotissement, quelle qu'en soit la nature ou la destination, doivent répondre à un souci de simplicité, de clarté et de bonne intégration architecturale dans le bâti existant et le milieu environnant.

Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble et être édifiées avec des matériaux compatibles avec le caractère de la région.

Les teintes

L'harmonisation des couleurs des façades s'impose à l'ensemble du lotissement. Les éléments autres que les façades (volets, menuiseries, débords, meneaux, portes, portails...) devront avoir des couleurs en harmonie avec les façades.

Les parties enduites des façades devront avoir une teinte choisie dans les tons pierre, gris, blanc, beige ou bruns grisés. Les finitions rustique et rustique écrasée sont interdites.

En cas de bardage bois, il devra être de teinte et d'aspect naturel, de type bois rétifé.

Volumes et implantation des constructions

L'orientation des façades principales et des pièces à vivre au Sud ou Sud-Ouest est à privilégier afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique) et de faire des économies d'éclairage et de chauffage. Les volumes simples sont à privilégier.

Les coffrets des volets roulants seront placés à l'intérieur des logements.

Les pompes à chaleur et climatisations ainsi que les antennes satellites ou paraboles ne doivent pas être visibles de la voirie et seront placées sur la façade arrière des bâtiments.

Toitures

Les toitures des constructions principales seront de type 2 pans ou 4 pans, en tuiles non émaillée, ni satinée

Les toitures terrasses sont autorisées pour les volumes secondaires et lorsque celles-ci seront inférieures à 1/3 de l'ensemble de la toiture. Un acrotère doit masquer les toitures terrasses. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Ouverture

Les lucarnes et les fenêtres de toit basculantes type « velux » ou similaire sont autorisées **mais ne doivent pas être plus large que haut**. Le positionnement, les proportions ainsi que le nombre des ouvrants en toitures ne devront pas nuire à l'équilibre esthétique de la toiture et de l'ensemble de la façade.

Entrée des lots

Les entrées des logements jusqu'à l'éventuel garage et les places de stationnement et aire de manœuvre attenante, seront réalisées exclusivement en enrobés ou en pavage. La terre battue et les cailloux sont formellement interdits. Ces accès devront impérativement être finalisés dans le délai d'un an après l'achèvement des travaux de la construction principale et la délivrance de la DAACT.

Les annexes

Les annexes et abris doivent être de volumétrie simple et d'aspect soigné, en harmonie avec la construction principale.

Les carports sont autorisés. La structure du carport devra être réalisée en bois ou dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Pour les abris de jardin, ils devront être réalisés soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en bois teinté naturel. La toiture sera de type toiture terrasse.

La mise en œuvre de citernes de récupération d'eau de pluie est conseillée. Les dispositifs mis en place devront être enterrés et devront en aucun cas être visibles depuis les espaces publics. Ils devront être raccordés au système de gestion des eaux de pluviales de la parcelle. Cette citerne ne vient pas se substituer au dispositif de rétention à la parcelle mis en place par l'acquéreur pour la gestion de ses eaux pluviales.

Dans le cas de réalisation de panneaux solaires, ces derniers devront être intégrés à la construction de manière harmonieuse.

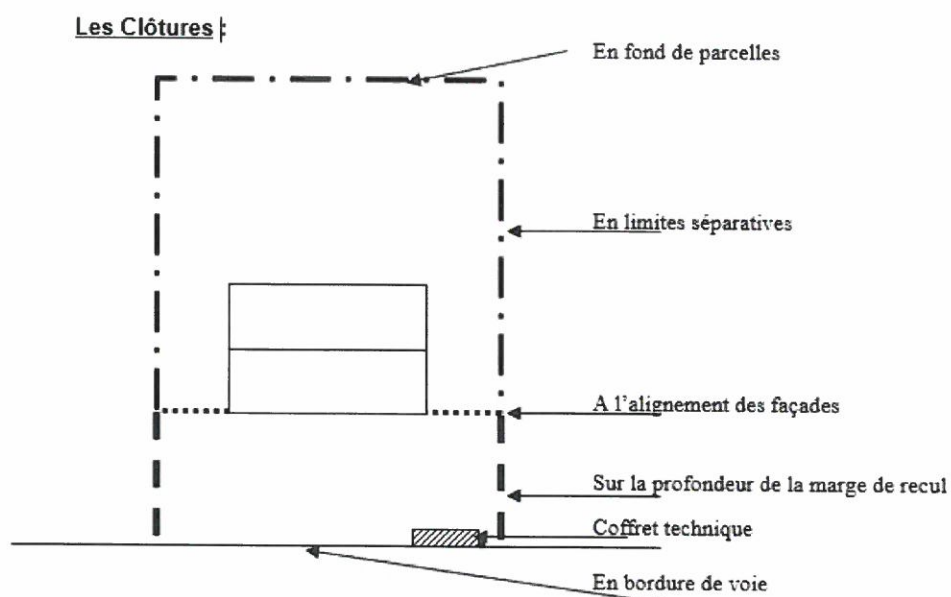
Les containers d'ordures ménagères ne devront pas être visibles de l'espace public en dehors des jours de ramassage.

ARTICLE 11 – CLOTURES

Les essences utilisées pour les clôtures végétales feront appel aux essences locales.

Les haies de conifères (thuyas, faux cyprès...) sont proscrites.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.



Les clôtures en bordure de voie et sur la marge de recul

Les espaces privatifs dédiés aux places de stationnement et aires de manœuvre ne seront pas clôturés.

Les clôtures en bordure de voie et sur la profondeur de la marge de recul sont autorisées mais non obligatoires. Si réalisées, elles seront constituées de haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou grille d'une hauteur comprise entre 0.80 m et 1.20 m maximum. Un portail/portillon peut être intégré dans la clôture.

Les clôtures à l'alignement des façades

Les clôtures sont autorisées mais non obligatoires à l'alignement des façades. Si réalisées, elles seront constituées d'un grillage rigide de couleur sombre ou de tout autre dispositif de clôture à claire-voie de couleur sombre d'une hauteur maximale de 2,00m, doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures en limites séparatives et en fonds de parcelles

Les clôtures en limites séparatives et en fonds de parcelles auront une hauteur maximale de 2,00 m. Elles seront constituées d'une haie arbustive ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie arbustive.

Pour les lots 6-7-9-10-11-12 et 21, un principe de traitement paysager de la limite avec les espaces naturels et agricoles au sud et à l'Ouest est imposé. Ce traitement paysager devra notamment comporter des buissons, arbustes et plans de hautes tiges choisis parmi des espèces locales.

Portails et portillons

La partie supérieure du portail sera horizontale (proscrire le « Chapeau de gendarme »). Leur hauteur maximale ne devra pas dépasser celle des clôtures.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Il doit être aménagé sur chaque lot au moins deux places de stationnement (garage et accès au garage compris). En cas d'usage de l'habitation dans le cadre d'une profession libérale, une place de parking supplémentaire doit être réalisée.

ARTICLE 13 – PLANTATIONS

L'espace laissé libre en façade avant de la construction principale sera aménagé en espace engazonné planté, encore appelé jardin d'agrément, les jardins potagers sont interdits dans cette zone.

ARTICLE 14 – LES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales de ruissellement issues des différentes surfaces imperméabilisées (toiture, terrasse, accès) seront gérées et **infiltrées à la parcelle** par des tranchées drainantes, des noues plantées ou des puits d'infiltration.

ARTICLE 15 – REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher maximale constructible pour les lots **1 à 20** du lotissement ne devra pas excéder **8000 m²**. En cas de réunion de deux lots, la surface de plancher maximale du nouvel ensemble sera égale à la somme des surfaces plancher des deux lots avant réunion.

Lot	Nb de logements minimum	Surface plancher maximum
1	1	250 m ²
2	1	250 m ²
3	1	250 m ²
4	1	250 m ²
5	1	250 m ²
6	1	250 m ²
7	1	250 m ²
8	1	250 m ²
9	1	250 m ²
10	1	250 m ²
11	1	250 m ²
12	1	250 m ²
13	1	250 m ²
14	1	250 m ²
15	1	250 m ²
16	1	250 m ²
17	1	250 m ²
18	1	250 m ²
19	8	1500 m ²
20	11	2000 m ²
Total	38	8000 m²