REGLEMENT DU LOTISSEMENT

LOTISSEMENT DU PARC DE BOUSSAC

COMMUNE DE SAINT LEONARD DE NOBLAT

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

LOTISSEMENT COMMUNAL DU PARC DE BOUSSAC

SOMMAIRE

Table des matières

Titre 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

Article 1.01 Objet du règlement 3

Article 1.02 Champ d'application 3

Article 1.03 Destination des lots 3

Article 1.04 Modification du lotissement 3

Titre 2. MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL 4

Article 2.01 Occupations et utilisations du sol admises 4

Article 2.02 Occupations et utilisations du sol interdites 4

Article 2.03 Accès et voirie 5

Article 2.04 Desserte par les réseaux 5

Article 2.05 Caractéristiques des terrains 6

Article 2.06 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques 6

Article 2.07 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 6

Article 2.08 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .. 6

Article 2.09 Emprise au sol 6

Article 2.10 Hauteur des constructions 6

Article 2.11 Aspect extérieur des constructions 7

Article 2.12 Stationnement des véhicules 9

Article 2.13 Espaces libres – plantations 9

ANNEXE 01 – LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES 11

Titre 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1.01 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général dans le lotissement « Parc de Boussac » situé sur la commune de Saint Leonard de Noblat tel que le périmètre est défini sur le plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

Article 1.02 Champ d'application

Ce document permet de réglementer le droit du sol dans le cadre particulier d'un lotissement à forte préoccupation environnementale et s'attache à des dispositions allant dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement dans les opérations d'urbanisme.

Le règlement s'applique sous réserve du droit des tiers et sous réserve du respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Saint-Leonard de Noblat.

Il est opposable et s'impose, dans son intégralité, à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif des terrains bâtis ou non, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Article 1.03 Destination des lots

Le lotissement comprend :

- Dix-huit îlots à bâtir numérotés de 1 à 18 inclus, le tout pour une contenance de 9 238 m²,
- Un lot nommé A correspondant à l'emprise de la voirie interne du lotissement ainsi que des espaces verts, le tout pour une contenance de 5 882 m²,
- Pour une superficie totale de 15 900 m2 soit environ 12 logements / hectare.

Article 1.04 Modification du lotissement

Une demande de modification du présent lotissement peut être faite à l'initiative du lotisseur, d'un loti ou d'un tiers intéressé, et sous réserve que cette modification soit compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable dans le secteur comportant le terrain considéré et dans le respect de l'article L.442-10 du code de l'urbanisme.

Titre 2. MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

La commune de Saint-Léonard de Noblat est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé. Sauf mention particulière mentionnée dans le présent règlement, les règles de construction qui s'appliquent sont celles de la zone UGb du PLU.

Article 2.01 Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées :

- les constructions et installations à usage d'habitation y compris annexes, piscine …,
- les constructions et installation nécessaires au service public et d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement du lotissement et à la réalisation des constructions.

Article 2.02 Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2.01 est interdit et plus particulièrement :

Sont interdits les types d'occupation suivants :

- les établissements classés soumis à autorisation et à déclaration préalable figurant sur la liste annexée à l'arrêté ministériel du 20 juillet 1949,
- les installations agricoles,
- les aires de stockage quelles qu'elles soient,
- l'ouverture et l'extension de carrière,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées,
- les terrains de campement et les terrains de stationnement de caravanes,
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à deux mois sauf dans les bâtiments et remises, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- le stationnement des poids lourds et autocars,
- les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou une autorisation d'occupation de sol,
- les discothèques et bars de nuit,
- les constructions d'annexes telles que : clapiers, poulaillers, chenils…réalisées avec des moyens de fortune. Seules seront autorisées les annexes ayant obtenu un Permis de Construire ou fait l'objet d'une déclaration de travaux non contestée.

Article 2.03 Accès et voirie

Les accès aux parcelles se feront obligatoirement à partir des voies internes du lotissement en tenant compte des espaces verts communs et des noues.

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, noues eaux pluviales, etc.

Article 2.04 Desserte par les réseaux

Eau potable :

Tous les lots seront raccordés au réseau public d'alimentation en eau potable par un réseau créé à l'intérieur de l'opération.

Eaux usées :

Le réseau d'eaux usées sera mis en place avec un regard de branchement en limite de chaque lot sur le domaine privé. Les acquéreurs seront tenus de s'y raccorder.

Eaux pluviales :

Les réseaux d'évacuation des eaux pluviales seront conduits sur la parcelle et infiltrés

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, le propriétaire doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet.

La récupération des eaux pluviales peut être envisagée et se fera obligatoirement à l'intérieur de la parcelle.

Les eaux pourront être stockées dans une cuve et réutilisées pour les besoins domestiques dans le cadre d'une démarche écocitoyenne (arrosage espaces verts, nettoyage des véhicules, etc.).

Electricité, fibre et Téléphone :

Tous les lots seront raccordés aux réseaux souterrains aménagés par le lotisseur. Le raccordement des constructions à l'intérieur des lots, à la charge de chaque propriétaire se fera également en souterrain. Le branchement électrique sera réalisé à partir des coffrets laissés en limite de lots, ces compteurs pourront être intégrés dans des murets techniques réalisés en limite d'espace public et à la charge des acquéreurs.

Ordures ménagères :

L'apport volontaire est le mode de gestion des déchets en vigueur sur l'ensemble de la commune de Saint-Léonard de Noblat. Les déchets recyclables seront déposés dans le point de collecte prévu à cet effet. Les déchets ménagers seront stockés dans le point de collecte aménagé.

Boites aux lettres :

Les boites aux lettres seront regroupées sous forme de blocs normalisés sur deux points du lotissement Est et Ouest.

Article 2.05 Caractéristiques des terrains

Le nombre de lots est défini à partir du plan de masse, soit 18 lots.

La forme et la surface des lots ne seront définitives qu'après délimitation et bornage.

L'acquéreur prend le lot dans l'état où il se trouve le jour de la vente sans pouvoir prétendre à une diminution de prix ou d'indemnité en raison dudit état.

Article 2.06 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

Sans objet.

Article 2.07 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article 2.08 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2.09 Emprise au sol

Sans objet.

Article 2.10 Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée à partir du niveau de référence des plateformes avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet de construction.

Hauteur maximum des constructions : R+2.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3.50 ml en tout point.

La hauteur des serres de jardin ne peut excéder 2,7 m, légèrement supérieure si elle est adossée à une construction mais sans être supérieure à la hauteur de celle-ci.

Article 2.11 Aspect extérieur des constructions

Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions, quelle qu'en soit la nature, l'importance ou la destination, sont soumises à l'obtention du Permis de Construire ou à déclaration.

Les constructions :

Les constructions des immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Tout projet de construction dans son ensemble, comme chacune des composantes, devra respecter les conditions ci-après :

- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants ;
- ne pas contrarier l'existence de perspectives visuelles

Le volume de la construction sera simple.

Toitures :

Elles doivent être pensées dans un souci de simplicité volumétrique. Les toitures pourront être à 2 pans, à 4 pans, à pente unique, courbes ou en toiture terrasse.

Il sera recommandé de végétaliser les toitures-terrasses.

Le sens de faîtage (si le projet fait référence à une architecture traditionnelle) sera orienté de préférence EST/OUEST afin de garantir un ensoleillement maximal des pièces de vie au SUD et une implantation idéale des dispositifs de captation solaire.

Les pastiches et imitations de style architecturaux extérieurs au pays sont prohibés.

Des panneaux solaires peuvent être mis en place sur les toitures terrasses ou toiture en pente.

Ils devront être disposés pour s'inscrire au mieux dans l'architecture de la construction, tel que précisé dans le règlement de la zone UG du PLU.

Les clôtures :

Avant la mise en place de ses clôtures, chaque loti devra s'assurer de la bonne position des bornes de son lot.

Les talus existants seront conservés et entretenus. Les lotis se chargeront de l'entretien des talus présents sur leur propriété. Les arbres présents sur les talus seront conservés et entretenus.

Les dimensions des clôtures ou leur aspect extérieur, seront de nature à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la sécurité publique.

Les teintes grises ou beiges sont privilégiées. Les clôtures bois sont acceptées et même encouragées.

Pour les clôtures, sont interdits :

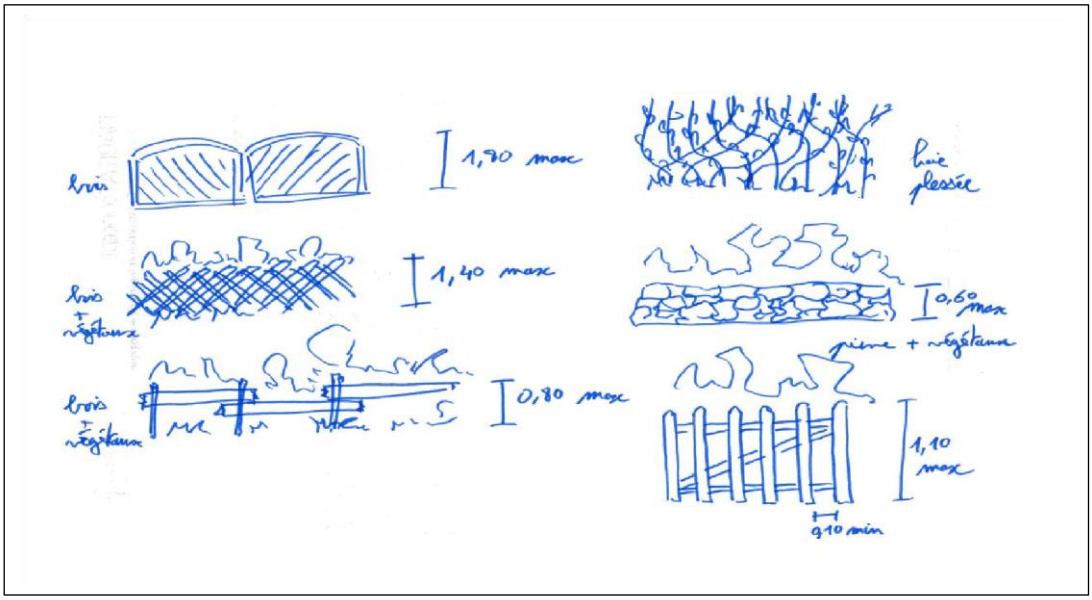
- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en blocs d'aggloméré de ciment ou briques non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôles ondulées, fibrociment…) et les filets brise vues en plastique.

Les clôtures ne pourront dépasser 1,8 m, hauteur mesurée à partir du niveau de référence de la plateforme.

En façade des voies de circulation du lotissement, l'édification d'une clôture comprendra un portail, éventuellement un portillon en accord avec la clôture.

Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale arbustive ou ponctuée d'arbustes ou plantes grimpantes

Une haie implantée en limite séparative et commune à deux lots pourra être envisagée.



Les clôtures en limite des parcelles donnant sur les espaces verts communs (publics) seront réalisées en ganivelles ou panneaux en échalas de châtaignier de 1,8 m maximum, voire remplacées par une haie mixte arbustive.

Les clôtures en limite des parcelles donnant sur les espaces verts publics seront réalisées par la collectivité. Les lotis devront conserver cette clôture. En cas de dégradation lors des travaux sur la parcelle, les lotis s'engagent à remplacer à l'identique les éléments détériorés et les plantations abîmées. Ils pourront doubler la clôture en bois avec des plantations de leur choix positionnées à 2m minimum de la clôture bois en privilégiant les essences préconisées en annexe.

Article 2.12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques sur la parcelle. Une place de stationnement extérieure minimum est requise sur la parcelle, y compris en présence d'un garage. Le stationnement sur les accotements en herbe et les noues est interdit.

Article 2.13 Espaces libres – plantations

La végétalisation du lotissement aura pour objectif d'optimiser le confort thermique et visuel des habitants.

La végétalisation des espaces collectifs inclura également des zones végétalisées qui apporteront un confort visuel et esthétique.

Les plantations réalisées au sein des lots devront être adaptées à l'espace disponible. Les arbres de trop grande taille portant ombrage aux habitations et jardins voisins sont interdits.

Dans le but de maintenir la biodiversité locale, la végétalisation des parcelles sera effectuée en grande partie avec des essences et espèces régionales.

La plantation d'essences exotiques dites invasives est proscrite. Les végétaux poussant spontanément localement sont vivement conseillés car ils présentent une bonne résistance et sont plus favorables à la biodiversité que les essences exotiques. D'autre part, il est vivement recommandé de privilégier les essences botaniques aux cultivars et variétés généralement plus sensibles aux maladies et variations climatiques. Toutefois le lotissement s'inscrivant dans un ancien parc arboré constitué d'essences remarquables (tulipier, liquidambar, rhododendrons...) qui sont conservés tant que possible dans l'aménagement, la plantation de végétaux dits « exotiques » mais dont l'acclimatation sur le territoire est réalisée depuis plusieurs décennies est tolérée dans une proportion de 1 pour 3.

Dans l'intérêt de tous les acquéreurs du lotissement chaque parcelle devra être soigneusement entretenue.

Une gestion raisonnée des tontes, avec maintien de secteurs en prairie d'herbes hautes, fauchée fin juin et/ou fin septembre, sera tout à fait acceptable voire même recommandée dans l'intérêt de la biodiversité.

Si des clôtures végétales sont réalisées, elles devront être maintenues en bon état.

Les haies mitoyennes seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie.

Pour ne pas nuire à la biodiversité, l'usage de pesticides de synthèse (fongicides, herbicides, insecticides etc.) est interdit sur les parcelles privées, collectives, et dans les habitations. L'usage de pesticides naturels est autorisé, mais devra être raisonné.

En aucun cas, il ne sera porté atteinte aux arbres existants (élagages, tailles, atteintes au système racinaire) sans l'accord de la collectivité.

Les espaces libres doivent représenter une superficie minimale de 40% de l'unité foncière et doivent être végétalisés (plantés ou enherbés).

Les haies vives ou champêtres doivent être constituées au minimum de 30% d'essences fleuries et au maximum de 50% d'essences persistantes.

Les haies de résineux (thuyas, faux cyprès) ou monospécifiques sont proscrites à l'exception des charmilles.

Elles devront associer au moins 3 essences différentes.

Une liste des essences préconisées est fournie en annexe.

ANNEXE 01 – LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

ARBRES

Essences champêtres et locales

Fruitiers :
- pommier, poirier, néflier, cerisier, pêcher, cognassier, néflier, noisetier, kaki, figuier

Arbres à fleurs :
- aubépine(Crataegus monogyna)
- sureau (Sambucus nigra)
- lilas (Syringa vulgaris et variétés nombreuses)
- sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)
- alisier blanc (Sorbus aria)
- alisier torminal (Sorbus torminalis)
- merisier (Prunus avium) ! grande dimension à terme
- merisier à grappe (Prunus padus)

Autres arbres aux floraisons plus discrètes :
- chêne commun (Quercus robur, Quercus petraea) ! grande dimension à terme
- charme (carpinus betulus) ! grande dimension à terme
- frêne (Fraxinus excelsior) ! grande dimension à terme
- tilleul (Tilia cordata) ! grande dimension à terme
- hêtre (Fagus sylvatica) ! grande dimension à terme
- chataignier (castanea sativa) ! grande dimension à terme
- aulne blanc (Alnus incana) (support sol peu humide)
- bouleau verruqueux (Betula verrucosa)
- saule marsault (Salix capraea) sol humide
- érable champêtre (Acer campestre)

Arbres à feuillage persistant :
- chêne vert (Quercus ilex) – persistant
- pin sylvestre (Pinus sylvestris) - persistant ! grande dimension à terme
- houx (Ilex aquifolium) – persistant / petite dimension

Autres essences d'arbres acclimatés de longue date dans la région :
- platane (Platanus x acerifolia) / ! grande dimension à terme
- marronnier d'Inde (Aesculus hypocastanum) / ! grande dimension à terme
- tulipier (Liriodendron tulipifera) ! grande dimension à terme
- copalme d'Amérique (Liquidambar styraciflua) ! grande dimension à terme
- gingko (Gingko biloba) ! grande dimension à terme
- févier d'Amérique sans épine (Gledistia triacanthos 'Inermis') ! grande dimension à terme
- sophore (Sophora japonica) ! grande dimension à terme
- bouleau blanc d'ornement (Betula utilis var Jacquemontii)
- arbre de Judée (Cercis silliquatrum)

- catalpa (Catalpa bignonioides)
- paulownia (Paulownia tomentosa)
- magnolia (Magnolia soulangeana, Magnolia stellata, Magnolia grandiflora)
- amelanchier (Amelanchier canadenis, Am. laevigata)
- érables : érable du fleuve 'Amour' (Acer ginnala), érable rouge (Acer rubrum), érable du Japon
- (Acer japonicum), érable de Montpellier (Acer monspessulanum)
- pommier d'ornement (Malus 'Everest')
- cerisier du Japon (Prunus yedohensis, Prunus subhirtella 'Automnalis'…)
- saule pleureur (Salix alba 'Tristis')
- noisetier tortueux (Corylus avellana 'Tortuosa')
- arbre à soie (Albizia julibrissin)
- savonnier (Koelreuteria japonica)
- mûrier platane (Morus platanifolia)
- tilleul de Henry (Tilia henryana)

ARBUSTES

Arbustes à feuillage persistant de caractère champêtre :

- houx (Ilex aquifolium) et houx à feuille de buis (Ilex crenata ou Ilex crenata 'Convexa')
- osmanthe (osmanthus heterophyllus)
- if (taxus baccata)
- buis
- chèvrefeuille (lonicera peryclimenum)
  essences non locales
- laurier sauce (laurus nobilis)

Autres arbustes à feuillage persistant acclimatés de longue date dans la région :

- lonicera nitida / lonicera pileata
- eleagnus x ebbengei (ben chalef)
- laurier tin (viburnum tinus), laurier du portugal (prunus lusitanica)
- mahonia
- nandina
- berberis
- camelia
- ciste
- abelia

Arbustes à feuillage marcescent (présent jusqu'en mars) de caractère champêtre :

- charme (Carpinus betulus) / supportant bien la taille
- hêtre (Fagus sylvatica) / supportant bien la taille
- érable champêtre

Arbustes à feuillage caduque de caractère champêtre :

- viorne aubier (Viburnum opulus)
- viorne lantane (Viburnum lantana)

- fusain ailé (Euonymus alatus) - fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
- seringat
- aubépine (Crataegus monogyna) maintenue à hauteur d'arbuste par la taille
- chèvrefeuille odorant hivernal (lonicera fragrantissima)
- cornouiller (cornus mas, cornus sanguinea, cornus alba, cornus officinalis)
- églantier (Rosa canina)
- groseiller odorant (Ribes odoratum)
- groseiller à fleurs (Ribes sanguineum)
- petits fruits : groseiller, cassissier, framboisier
- prunellier (Prunus spinosa)
- troène commun (Ligustrum vulgare)
- rosier rugueux (rosa rugosa)
- troène commun (ligustrum vulgare)
- chèvrefeuille (lonicera periclymenum)

Autres arbustes à feuillage caduque acclimatés de longue date dans la région :

- spirées
- pivoines
- potentilles arbustives
- rosiers
- hortensias (nombreux choix possibles)
- deutzias
- arbre à perruque (cotinus coggygria)
- exochorda
- hamamelis
- millepertuis
- viornes: « boule de Neige » (Viburnum opulus 'Roseum') – viorne carlesii – viorne plicatum…
- oranger du Mexique (choisya ternata et chosya 'aztec pearl')
- weigela