

Département du Loiret

--*--

Commune de PATAY

--*--

Lotissement "Le Lièvre d'Or"

--*--

REGLEMENT ECRIT

20/10/2010	C	Modification de l'article 2.7
07/12/2009	B	Modifié Titre 2 Introduction et art 2.9
04/09/2009	A	Edition initiale

ECHELLE:

1/500

REFERENCE:

D - Aff: 53312

POLE IMMOBILIER
ORLIM
INVESTISSEMENTS

ORLIM

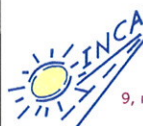
151 bis Route Nationale - 45140 INGRE

Tel : 02 38 88 15 17
Fax : 02 38 22 02 09**AXIS-CONSEILS**SARL DE GEOMETRES-EXPERTS
12, rue A. Avisse - 45000 ORLEANS
Tel: 02.38.53.77.15 - Fax: 02.38.77.05.95

L'HEUDE
ARCHITECTES URBANISTES
L'HEUDE

Architectes - Urbanistes

7 rue du Coq St Marceau-45100 ORLEANS

Tel: 02.38..66.66.95 - Fax: 02.38.56.34.02
Email Lheude.et.Lheude@wanadoo.fr**INCA**Ingénierie Conception Aménagement
Parc d'Activités Orléans Charbonnière
9, rue du Clos des Venelles - 45800 St Jean de Braye
Tel: 02.38.88.37.10 - Fax: 02.38.43.65.89

AXIS Conseils



COMMUNE DE PATAY
LOTISSEMENT DU " LIEVRE D'OR "

REGLEMENT ECRIT DE LOTISSEMENT

Ce règlement écrit est indissociable du règlement graphique

S O M M A I R E

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1. 1 - Champ d'application
- 1. 2 - Désignation de la propriété lotie
- 1. 3 - Parti de division adopté
- 1. 4 - Subdivision et réunion de lots
- 1. 5 - Servitudes

TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

- 2.1 - Occupations et utilisations du sol admises
- 2.2 - Accès et voirie
- 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces communs
- 2.4 - Aspect extérieur des constructions
- 2.5 - Espaces libres – Plantations
- 2.6 - Stationnement des véhicules
- 2.7 - Réseaux
- 2.8 - Ramassage des ordures ménagères
- 2.9 - Possibilités maximales d'occupation du sol

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général dans le lotissement.

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.

Le règlement s'applique sous réserve du droit des tiers.

1.2 - DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE

Le terrain loti est cadastré au plan de la commune de Patay, lieu-dit « Le Lièvre d'Or », section AK n°1, 2, 6 à 9, 25, 42, 46, 47, 49, 50, 171 à 173, 183, 184, 186, 187, 190, 191 et 194 il a une superficie arpentage de 117 091m².

Il donne au nord sur le Faubourg de la Croix Blanche et au sud sur le boulevard de Vaucouleurs et la rue de la Grosse Pierre.

ART 1.3 - PARTI DE DIVISION ADOPTE

Le lotissement, d'une superficie totale de 117 091m² est divisé, conformément aux documents graphiques ci-joint, en 113 terrains à bâtir : 111 lots numérotés de 1 à 111 et deux îlots numérotés 1 et 2, des espaces communs constitués d'un lot « voirie-espace vert » et d'un lot « a » destiné à être rétrocéder à la commune constituant un élargissement du boulevard de Vaucouleurs.

Les lots 1 à 111 et les îlots 1 et 2 sont destinés à la construction d'habitation.

Pour les îlots il s'agit d'habitat de type groupé, seize logements devront être aménagés sur l'îlot 1 et 10 sur l'îlot2.

1. 4 - SUBDIVISION ET REUNION DE LOTS (lots 1 à 111)

Toute subdivision de lot est interdite, même suite à partage successoral, matrimonial ou social.

La réunion de deux lots dans la même main est libre et peut être réalisée sans formalité ni autorisation.

1. 5 - SERVITUDES

Le terrain b situé à l'est du lot 37, bénéficiera d'une servitude de passage sur la voirie du lotissement.

TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Aux règles et servitudes du présent lotissement s'appliquent également celles de la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Observations : Les îlots 1 et 2 sont en partie inclus dans le périmètre de l'église de Patay.

2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Lots 1 à 111 : les habitations et leurs annexes.
Les professions libérales dans la mesure où la capacité de stationnement satisfait aux besoins de l'activité.
Les activités de service sont admises dans la mesure où elles ne créent pas de nuisances par rapport à l'occupation résidentielle, et sous réserve d'une capacité de stationnements suffisante aux besoins de l'activité sur le terrain de la construction ou à proximité immédiate.

Ilôts 1 et 2 : les habitations et leurs annexes.
La construction d'abri de jardin est interdite

2-2 - ACCES ET VOIRIE

Les accès aux lots et îlots se feront par l'intermédiaire des zones d'accès indiquées au règlement graphique.

2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COMMUNS

Conformément au règlement graphique :

Lots 1 à 111 :

- les constructions et leurs annexes doivent être implantées en dehors des zones non constructibles.
- les abris de jardins doivent être implantés en dehors des zones non constructibles et à l'arrière des lots de façon à ne pas être directement exposé à la vue depuis les espaces communs.
- l'orientation du faitage de la construction principale devra être conforme aux orientations reportées au règlement graphique.

Ilôts 1 et 2 :

- les constructions principales et leurs annexes accolées doivent être implantées en dehors des zones non constructibles, elles devront être implantées :
 - o soit à l'alignement coté boulevard de Vaucouleurs et en entrée d'opération,
 - o Soit à l'alignement ou en retrait d'au plus 5m le long des voies nouvelles du lotissement ou de voies internes aux îlots.

2. 4 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

2.4.1 – Dispositions générales

Les volumes devront rester simples. Les faitages devront respecter l'orientation précisée aux schémas d'orientation d'aménagement et reprises dans le règlement graphique.

Sauf projet architectural d'intérêt, ou volumétrie particulière justifiée par un intérêt avéré en matière de haute qualité environnementale, les volumes seront généralement couverts à deux pentes.

2.4.2 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au faitage. Les petits éléments en toiture (Cheminées, épis de faitage, etc.) ne sont pas pris en compte.

La hauteur maximum admise est réglementée au PLU.

2.4.3 – Toitures

Les pentes de toitures seront de 35° minimum, cependant les toitures terrasses ou à faible pente peuvent être admises pour les annexes (garages, appentis, cabanes de jardin, etc.) à la condition expresse qu'elles répondent aux prescriptions techniques des matériaux utilisés, et qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans la volumétrie générale.

2.4.4 – Clôtures sur rue

De façon générale, lorsqu'elles sont nécessaires, le traitement des clôtures sur les rues ou passage public devra rester simple, en rapport avec la qualité de la construction qu'elle annonce. Elles seront constituées de haies vives accompagnées ou non d'un grillage.

On peut admettre :

- Soit une haie vive ;
- Soit une haie doublée d'un grillage situé à l'arrière (à l'intérieur de la parcelle). Les portails et portillons seront généralement métalliques, à bareaudages simples, de la même couleur que les clôtures.

Les clôtures, portail et portillons n'excéderont pas 1 m 50 de hauteur hors sol.

Cependant, pour les ilots 1 et 2, et pour les limites où l'implantation à l'alignement est obligatoire, les clôtures participeront à marquer cet alignement. L'utilisation de murets et d'éléments maçonnés en rappel des façades, est alors recommandée pour marquer le caractère plus urbain de l'entrée du lotissement boulevard de Vaucouleurs.

2. 5 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'essentiel des plantations, l'utilisation des espèces climax* est à privilégier. Pour la situation donnée, en fonction des observations de terrain, peuvent être préconisés :

- Pour les arbres de haute tige :

. Feuillus :

- Tilleuls,
- Merisiers,
- Marronniers ;
- Erables ;
- Chênes ;
- Charmes ;
- Bouleaux ;
- Liquidambar ;
- Pommiers, Poiriers, Prunelliers (Variétés productrices ou décoratives) ...

Conifères :

- Pin noir,
- Sapins,
- Cèdres...

- pour les arbustes en isolés ou pour former des haies :

. Arbustes persistants :

- Viornes tin,
- Troènes,
- Houx ,
- Escalonia,
- Lauriers (Prunus),
- Aucuba
- Ifs...

. Arbustes caducs ou marcescents :

- Charmilles,
- Hêtre,
- Noisetiers,
- Viornes,
- Chèvrefeuille ,
- Fusains ,
- Forsythia,
- Groseilliers à fleurs,
- Seringat,
- Spirées,
- Prunus,
- Rosiers ,
- Cornouillers
- Symphorines
- Weigelia...

... les thuyas sont interdits, les espèces sensibles au feu bactérien sont interdites.

Cette liste n'est pas exhaustive, elle n'exclut pas l'usage d'espèces différentes, de caractère plus décoratif, mais ces espèces décoratives ne doivent pas être majoritaires.

* en botanique : espèces végétales adaptées à une nature de sol et un milieu climatique précis.

2. 6 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Lots 1 à 111 : chaque acquéreur devra aménager sur son lot au minimum 3 places de stationnement garage compris dont une zone de parking (soit deux places) aux emplacements indiqués sur le règlement graphique.

Lots 1 à 111 : il est conseillé d'implanter le portail à l'arrière des places de parking, c'est à dire en recul, afin de faciliter le stationnement et le dégagement rapide de la voie ou d'installer un portail automatique.

En cas d'activité professionnelle, le nombre de places à aménager devra répondre aux besoins de l'activité sans pouvoir être inférieure à 3, la zone de parking prévue sur le lot pourra être supprimée pour être intégrée dans un aménagement global, cet emplacement restant non constructible.

Ilots 1 et 2 : le nombre de places de stationnement lié aux constructions devra être conforme au PLU et réglementations en vigueur. En plus, un certain nombre de places « visiteur » par îlot sont prévues au règlement graphique.

2-7 - RESEAUX

Assainissement Eaux Usées :

Les constructions devront être raccordées au réseau « eaux usées » créé par le lotisseur, par l'intermédiaire du regard en attente sur le lot.

Assainissement Eaux Pluviales :

~~Lots 22 à 46 : les constructions devront être raccordées au réseau « eaux pluviales » créé par le lotisseur, par l'intermédiaire du regard en attente sur le lot.~~

~~Lots 1 à 21 et 47 à 111 : les eaux pluviales des lots devront être traitées sur place par infiltration (épandage, etc..).~~

Lots 1 à 111 : les eaux pluviales des lots devront être traitées sur place par infiltration (épandage, etc..).

Ilots 1 et 2 : les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain d'assiette de chaque îlot par infiltration (épandage, etc..).

2-8 - RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Les lots 39 à 45 devront déposer leurs ordures ménagères au point de ramassage prévu devant le lot 50.

Les lots 16 à 18 devront déposer leurs ordures ménagères au point de ramassage prévu devant le lot 15.

2.9 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les règlements des zones UA et UB du PLU ne définissent pas de COS.

Les surfaces hors œuvre autorisées sont définies ci-dessous :

- surface du lot inférieure à 500m² : 200m² de SHON par lot,
- surface du lot supérieure ou égale à 500m² et inférieure à 800m² : 250m² de SHON par lot,
- surface du lot supérieure ou égale à 800m² : 300m² de SHON par lot.

- îlot 1 : 3 500m² de SHON,
- îlot 2 : 2 500m² de SHON.

Lot « Voirie – Espaces verts » 15m² de SHON est attribuée pour la réalisation d'un poste de transformation EDF.

ORLEANS, le 07 décembre 2009
Modifié, le 20 octobre 2010

