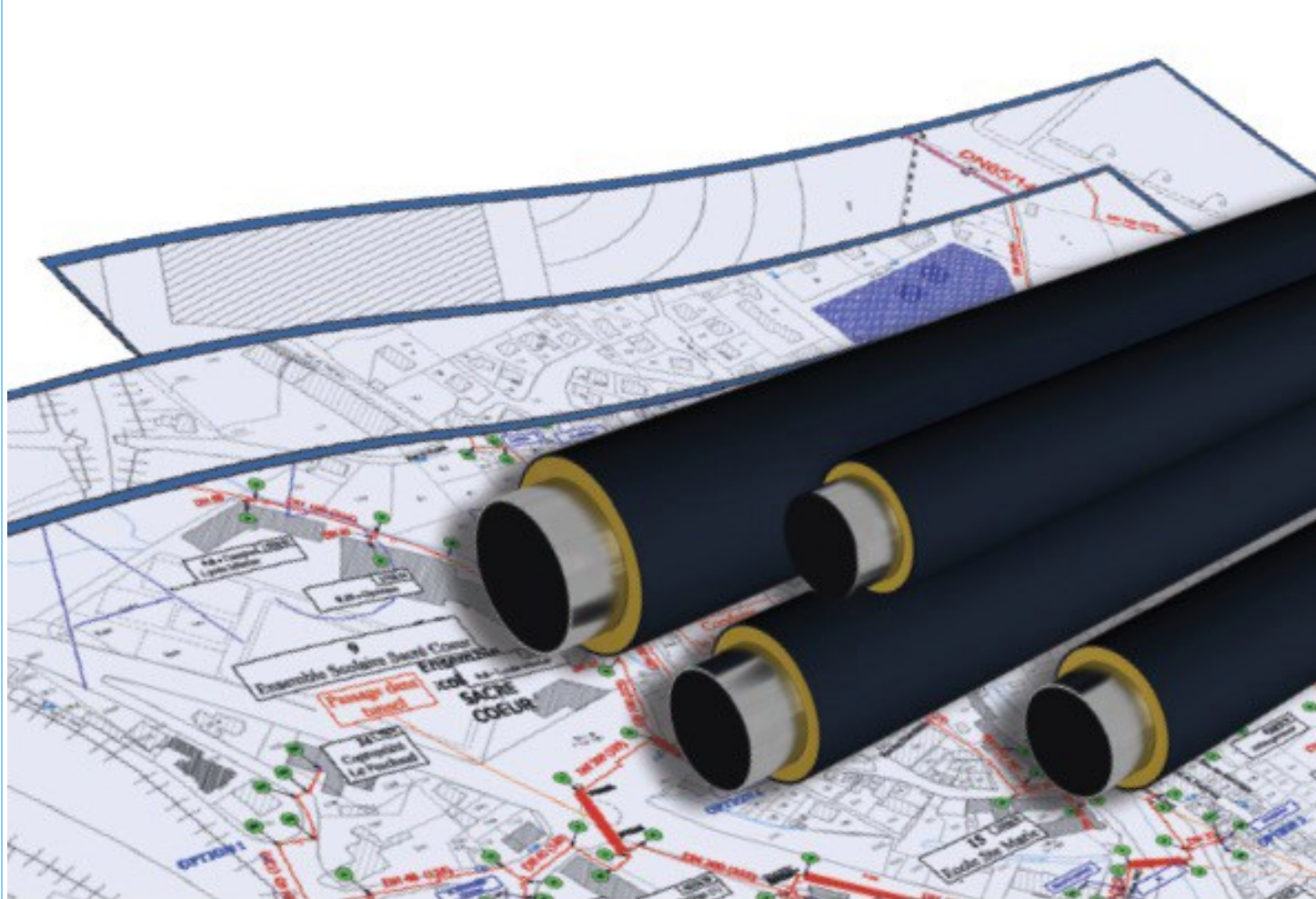


Dossier n° 20455 / 2020-229
Ind 07 – Janvier 2026

OUTARVILLE (45480)

Avenue d'Arconville

« Le Domaine des 5 Clochers »



REGLEMENT DE LOTISSEMENT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPEL	4
A – OBJET DU REGLEMENT ET CHAMPS D'APPLICATION	4
B – DESTINATION DES LOTS ET DES ILOTS	4
C – COMPOSITION DU REGLEMENT ET APPLICATION	4
D – MODIFICATION DU LOTISSEMENT	5
MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL	5
A – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	5
Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	5
I-A Application du présent règlement	5
I-B Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises au titre du présent règlement de lotissement	5
Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	5
B – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	6
Article 3 – ACCES ET VOIRIE	6
III-A Application du présent règlement	6
III-B Prescriptions particulières	6
Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	6
IV-A Application du présent règlement et dispositions générales	6
IV-B Alimentation en eau potable	6
IV-C Assainissement	6
IV-C-1 Eaux usées	7
IV-C-2 Eaux pluviales	7
IV-D Desserte électrique, télécommunications et réseaux divers.....	7
Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	7
V-A Application du présent règlement et dispositions générales	7
V-B Caractéristiques des lots	7
V-B-1 Lots 1 à 16 et îlots 1 à 2	7
Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	7
VI-A Application du présent règlement	7
VI-B Dispositions applicables aux lots et aux îlots.....	7
VI-B-1 Lots 1 à 16 et îlots 1 à 2	7

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	8
VII-A Application du présent règlement	8
Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	8
VIII-A Application du présent règlement	8
Article 9 – EMPRISE AU SOL	8
IX-A Application du présent règlement	8
Article 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	8
X-A Application du présent règlement	8
Article 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS	8
XI-A Application du présent règlement	8
XI-C Toiture	8
XI-C-1 Lots 1 à 16 et îlots 1 à 2	8
XI-C-1-a Volumes et matériaux	8
XI-D Façades	9
XI-D-1 Lots 1 à 16 et îlots 1 à 2	9
XI-D-1-a Parements extérieurs	9
XI-D-1-b Percements et menuiseries	10
XI-E Abris de jardins	10
XI-F Clôtures	10
XI-F-1 Lots 1 à 16 et îlots 1 à 2	10
XI-G Traitement des abords	11
XI-G-1 Lots 1 à 16 et îlots 1 à 2	11
XI-H Dispositions diverses : Nombre arbre à planter	11
Article 12 – STATIONNEMENT	11
XII-A Application du présent règlement	11
XII-B Prescriptions générales	11
Article 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS	11
XIII-A Application du présent règlement	11
XIII-B Obligation de planter : règles particulières au présent lotissement	11
XIII-C – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	11
ILLUSTRATIONS ET RECOMMANDATIONS	12

DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPEL

A – OBJET DU REGLEMENT ET CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, notamment en ce qui concerne le caractère et la nature des constructions à édifier, leur volume et leur aspect ainsi que l'aménagement de leurs abords et des clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation de l'ensemble du lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou chaque location, de revente ou de locations successives.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

B – DESTINATION DES LOTS ET DES ILOTS

Le lotissement comprend 16 lots numérotés de 1 à 16 et 2 îlots numérotés 1 et 2.

Les lots 1 à 16 sont destinés à la construction d'une seule habitation mono familiale.

Les îlots 1 et 2 sont destinés à l'édification de constructions à l'usage d'habitations et de leurs dépendances.

C – COMPOSITION DU REGLEMENT ET APPLICATION

Le présent règlement comporte les dispositions ci-après portant sur les modes d'utilisation et d'occupation du sol.

Il comporte en outre en annexe des prescriptions et recommandations illustrées : "illustrations et recommandations" (cf. fin du présent document).

L'ensemble des dispositions sont édictées sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), consulté sur une partie du site.

D – MODIFICATION DU LOTISSEMENT

Une demande de modification du présent lotissement, approuvée par arrêté Municipal, 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.

Elle fait l'objet d'un arrêté municipal complémentaire, conformément aux termes de l'article L.442.10 du Code de l'Urbanisme lorsque cette modification est faite à l'initiative de particuliers.

Lorsque la modification est faite à l'initiative du Maire, elle se fait dans les conditions prévues à l'article L.442.11 du Code de l'Urbanisme.

MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

A – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La commune d'OUTARVILLE est dotée actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U), approuvé en mai 2013.

Le règlement applicable au présent projet de lotissement est le règlement de la zone AU1 dans laquelle il se trouve, lequel sera toutefois complété par les dispositions particulières définies aux articles ci-dessous.

Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions, quelles qu'en soient la nature, l'importance ou la destination, seront soumises à instruction et à la réglementation en vigueur à la date d'approbation du Permis d'Aménager.

Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I-A Application du présent règlement

Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du PLU.

I-B Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises au titre du présent règlement de lotissement

Outre les occupations et utilisations du sol rappelées admises au titre du PLU, ne sont admises dans le présent lotissement que :

- Les constructions et installations destinées à l'habitation, ainsi que leurs annexes.

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément aux dispositions du PLU sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1.

B – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article 3 – ACCES ET VOIRIE*****III-A Application du présent règlement***

Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du PLU.

III-B Prescriptions particulières

Chacun des lots et des îlots aura accès à une des voies nouvelles à créer selon la localisation et les dispositions du plan de composition (cf. cette pièce du dossier, PA 4).

La disposition et les caractéristiques des accès doivent être conformes aux prescriptions du PLU et être compatibles avec les dispositions des articles 11 et 12 ci-après.

Chaque lot sera doté de bacs individuels pour la collecte des déchets ménagers et des emballages recyclables. Le ramassage des ordures ménagères se fera au droit de chaque lot à l'exception des lots 5, 7, 9, 11, 13 et 15 pour lesquels trois aires de dépôt des ordures ménagères seront prévues :

- A l'angle SUD-EST du lot n°6 pour le dépôt des lots n°5 et 7
- A l'angle SUD-EST du lot n°10 pour le dépôt des lots n°9 et 11
- A l'angle SUD-EST du lot n°14 pour le dépôt des lots n°13 et 15

Les occupants de ces lots devront déposer leurs ordures sur les plateformes prévues à cet effet la veille du ramassage. A l'issue du ramassage ils devront récupérer leurs poubelles et les stocker sur leur lot.

Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX***IV-A Application du présent règlement et dispositions générales***

Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du PLU.

Concernant la desserte par les réseaux et le raccordement à ceux-ci, on se reportera au(x) plan(s) des réseaux (cf. pièce PA 8b).

Chaque acquéreur sera responsable du dimensionnement et des caractéristiques techniques des branchements et raccordements et de tout autre dispositif prévu ci-dessous.

Ceux-ci seront réalisés à ses frais et charges.

IV-B Alimentation en eau potable

L'alimentation sera réalisée jusqu'au regard de branchement mis en place par l'aménageur pour chacun des lots et îlots.

IV-C Assainissement

IV-C-1 Eaux usées

Les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers le regard privatif d'assainissement mis en place par l'aménageur pour chacun des lots et îlots.

IV-C-2 Eaux pluviales

Les eaux émanant des toitures, terrasses et autres surfaces imperméabilisées seront recueillies et acheminées vers un dispositif absorbant individuel, mis en place sur le lot ou l'îlot et adapté aux débits prévisibles et aux caractéristiques du terrain.

IV-D Desserte électrique, télécommunications et réseaux divers

Le raccordement des constructions à ces réseaux doit être effectué en souterrain par l'acquéreur, jusqu'à la limite du domaine public, sur les coffrets et fourreaux mis en place à cet effet par l'aménageur sur chacun des lots et îlots.

A titre d'information : Il est conseillé de prévoir une arrivée en attente pour la fibre qui sera déployée dans les années à venir

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**V-A Application du présent règlement et dispositions générales**

Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du PLU.

V-B Caractéristiques des lots**V-B-1 Lots 1 à 16 et îlots 1 à 2**

Les caractéristiques de chacun des lots sont figurées au plan de composition (*cf. cette pièce du dossier, PA4*).

Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**VI-A Application du présent règlement**

Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du PLU.

VI-B Dispositions applicables aux lots et aux îlots**VI-B-1 Lots 1 à 16 et îlots 1 à 2**

L'implantation des constructions principales ainsi que les annexes seront réalisées de sorte que la façade principale soit parallèle à l'alignement, à l'exception des lots n° 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15 et 16.

Les constructions devront être édifiées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

VII-A Application du présent règlement

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme

Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

VIII-A Application du présent règlement

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme

Article 9 – EMPRISE AU SOL

IX-A Application du présent règlement

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme

Article 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

X-A Application du présent règlement

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS

XI-A Application du présent règlement

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme

XI-C Toiture

XI-C-1 Lots 1 à 16 et îlots 1 à 2

XI-C-1-a Volumes et matériaux

1. Composition des volumes

- Les combles et toitures devront présenter des volumes simples et une unité de conception.
- Le volume principal sera obligatoirement à double pente.
- Les toitures-terrasses ne seront autorisées que pour les annexes à condition qu'elles soient végétalisées.

2. Toitures

- Les toitures à pans seront couvertes :
 - soit de tuiles plates en terre cuite 10 u/m², avec faîtage à crêtes de coq et embarrures ;
 - soit d'ardoises artificielles à bords épaufrés.

- Les tuiles en béton et tout matériau similaire, même présentant un aspect similaire, sont interdits.
- Les couleurs vives sont interdites.

3. Matériaux interdits

- Sont interdits les matériaux industrialisés tels que fibrociment, tôle, bardage PVC, etc.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou éléments de construction de type véranda ou verrière, ainsi qu'aux dispositifs de production d'énergie (capteurs, panneaux solaires, . .) s'ils sont bien intégrés à la toiture ;

4. Panneaux solaires :

- Ils présenteront une forme strictement rectangulaire ;
- il est interdit de les disposer en fragments autour des ouvertures : l'ensemble doit constituer un seul rectangle régulier.

XI-D Façades

Pour les façades, les prescriptions applicables sont celles définies par le règlement du PLU, complétées par les prescriptions ci-après.

XI-D-1 Lots 1 à 16 et îlots 1 à 2

XI-D-1-a Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment, y compris les lucarnes maçonneries et autres éléments ponctuels d'architecture, doivent présenter une unité d'aspect.

Les soubassements doivent être réalisés avec les mêmes matériaux que les parties supérieures de la façade.

Sont autorisées en façades, les bandes contrastantes ou éléments contrastants de couleurs gris clair à gris moyen.

La couleur des enduits sera sélectionnée parmi les teintes ci-après :

1. Beige clair,
2. Ocre clair.
3. Blanc Cassé à sable de Loire.

Le blanc pur, le gris foncé et le noir sont interdits.

XI-D-1-b Percements et menuiseries

Les façades devront présenter une composition équilibrée entre pleins et vides.

Sur une même façade, les ouvertures (fenêtres et portes-fenêtres) pourront différer en dimensions et en proportions ; toutefois, les fenêtres seront majoritairement de proportion verticale (plus hautes que larges).

Les volets roulants sont admis, s'ils sont encastrés et intégrés à la maçonnerie et leurs coffres non visibles de l'extérieur.

XI-E Abris de jardins

Ils seront en bois naturel laissé à griser, aucun bardage métallique ne sera autorisé.

Des adaptations sont admises pour les abris de jardins non visibles de l'espace public :

1. La pente de toiture pourra être inférieure à celles définies ci-dessus,

XI-F Clôtures**XI-F-1 Lots 1 à 16 et îlots 1 à 2**

Pour les clôtures les prescriptions ci-après complètent celles définies par le règlement du PLU.

1. Portails, Garages et Portillons

Les portails et portillons seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux ajourés, encadrés par des éléments droits.

Les portes de garage seront composées de lames verticales.

2. Clôtures**3.1 Clôtures sur rue**

Les clôtures sur rue seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics, conformément aux plans de vente.

Hauteur, constitution et teintes :

- Hauteur maximale : Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.
- Les clôtures sur rue seront obligatoirement constituées d'une haie vive, pouvant être doublée d'un grillage rigide en treillis soudés sans soubassement.
- Constitution et teintes : Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

4. Clôtures en limites séparatives

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

XI-G Traitement des abords**XI-G-1 Lots 1 à 16 et îlots 1 à 2**

Pour le traitement des abords les prescriptions applicables sont celles définies par le règlement du PLU.

XI-H Dispositions diverses : Nombre arbre à planter

Il est exigé un arbre pour tout terrain supérieur à 600 m².

Article 12 – STATIONNEMENT**XII-A Application du présent règlement**

Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du PLU.

XII-B Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, dans les conditions fixées par l'article L 123-1.2 du Code de l'Urbanisme.

L'emplacement des aires de stationnement des lots et des îlots devra être conforme au plan de composition (cf. pièce PA4).

Article 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**XIII-A Application du présent règlement**

Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du PLU.

XIII-B Obligation de planter : règles particulières au présent lotissement

L'acquéreur aura l'obligation de planter une haie arbustive à l'arrière des terrains.
Les espaces libres devront être plantés en jardin d'agrément.

Pour toutes plantations, haies et arbres de hautes tiges, l'acquéreur devra choisir dans la palette végétale définie par l'annexe « Illustrations et recommandations » (cf. fin du présent document).

XIII-C – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ou titre du présent règlement.

ILLUSTRATIONS ET RECOMMANDATIONS

Annexe 1 – Clôtures végétales

Lotissement «Domaine des 5 Clochers»	REGLEMENT DU LOTISSEMENT Illustrations - recommandations	Annexe
Clôtures, entrée des lots, portails et portillons		1

A proscrire absolument

La banalisation du paysage avec la mode des haies persistantes (les thuyas notamment)

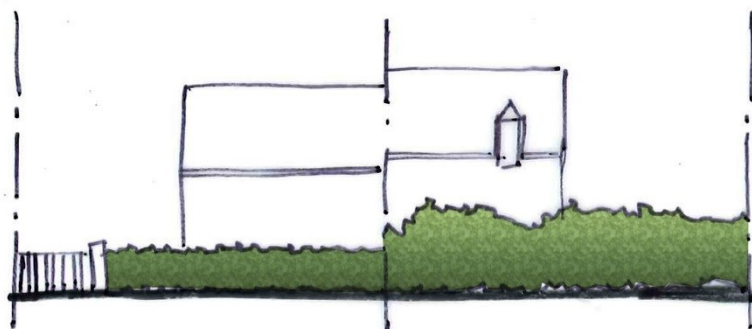


On retiendra les haies champêtres qui animent le paysage et dont les couleurs varient avec les saisons



2. Illustrations, prescriptions et recommandations

Les clôtures végétales peuvent prendre deux formes :



1 - haie taillée :
Pour les clôtures sur rue
et entre les propriétés

2 - haie libre :
Pour les clôtures sur rue
et entre les propriétés

3. Illustrations, prescriptions et recommandations

Pour répondre aux prescriptions précédentes les recommandations en matière de végétaux sont les suivantes :

3.1 Palette végétale recommandée pour les haies

On sélectionnera les plants dans la palette suivante :

Cornouiller	<i>Cornus sp (c. mas, c. sanguinea, ...)</i>	Viorne	<i>Viburnum sp (v. lantana, v. opulus)</i>
Sureau Noir	<i>Sambucus nigra</i>	Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	Groseille à fleurs	<i>Ribes sanguineum</i>
Troène	<i>Ligustrum atrovirens</i>	Osmanthe	<i>Osmanthus hetrephyllus "variegatus"</i>
Laurier du Portugal	<i>Prunus lusitanica</i>	Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Charmille			

3.1 Palette végétale recommandée pour les arbres

On sélectionnera les plants dans la palette suivante :

Pommier ou cerisier à fleurs	<i>Malus floribunda, Prunus padus, ...</i>	Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>
Chêne		Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>
Charme	<i>Quercus robur, quercus rubra</i>	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Bouleau blanc	<i>Carpinus betulus</i>	Arbres fruitiers	
	<i>Betula pendula</i>		

