

12/11/2020

Règlement

Département du LOIRET

Commune d'OLIVET

Le Clos du Marronnier



Yu HUANG

Architecte DEA-HMONP

CYM Architecture

Mail : yu.architecture@gmail.com

Tél. : 02 38 61 06 68 Port. : 06 62 65 57 60

7, place Jean Monnet 45000 Orléans



SOMMAIRE

1- OBJET DU REGLEMENT	2
2- DESIGNATION DU LOTISSEMENT	2
3- MODIFICATION DU LOTISSEMENT	2
4- SUBDIVISION ET REUNION DE LOTS	2
5- DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT	3

1- OBJET DU REGLEMENT

Le règlement a pour objet de déterminer les règles de construction imposées dans le lotissement. Il devra être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

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.

2- DESIGNATION DU LOTISSEMENT

Les superficies annoncées sont susceptibles d'être modifiées. Les superficies définitives seront précisées après le bornage des lots par le Géomètre-Expert de l'opération.

Le lotissement comprend :

- 4 lots numérotés de 1 à 4 inclus
- Un accès commun
- Une zone de présentation des poubelles et des boîtes aux lettres
- Un espace vert

Est exclu du lotissement :

- Deux surplus bâtis identifiés A et C
- Un surplus non bâti identifié B

3- MODIFICATION DU LOTISSEMENT

Une demande de modification du présent lotissement, approuvée par arrêté Municipal, peut être faite à l'initiative du lotisseur ou d'un co-loti (Article L.442.10).

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers de la superficie d'un lotissement, ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents notamment du règlement et du cahier des charges relatif à ce lotissement si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Des demandes de modification peuvent être faites aussi par :

- disparition des règles d'urbanisme en lotissement (L 449-9)
- concordance des règles d'urbanisme en lotissement (L 442-11)
- déclaration d'utilité publique (L 442-13)

4- SUBDIVISION ET REUNION DE LOTS

La subdivision de lots, sauf lorsqu'elle consiste à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu (hors procédure), est également assimilée à une modification des documents du lotissement devant être acceptée par les colotis dans les conditions prévues à l'article 3.

La réunion de lots est autorisée sans l'accord des colotis, elle n'a aucune conséquence aux dispositions du présent règlement, notamment en matière de construction.

Les lots fusionnés ne pourront recevoir qu'une seule construction.

5- DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

La Commune d'OLIVET est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le projet est situé en zone UC.

Le règlement applicable au présent projet de lotissement est le règlement de la zone dans laquelle il se trouve, lequel est toutefois complété par les dispositions définies dans ce présent article.

- ESPACES COMMUNS

Cet espace, comprenant la voirie nouvelle ainsi que la zone de présentation des poubelles et des boîtes aux lettres, est commun et en indivision entre les propriétaires des lots n°1 à 4.

Aucune association syndicale libre n'est constituée. En effet, ces espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs des lots.

- STATIONNEMENTS

Chaque acquéreur doit réaliser sur son lot une place de midi permettant le stationnement de deux véhicules, d'une dimension de 5 mètres sur 5 mètres minimum. Si un portail est prévu, il sera implanté à 5 mètres en retrait de la limite de propriété. Seul un portail coulissant électrique peut être implanté sur limite.

Cette zone de stationnement doit répondre aux critères suivants :

- Être de matière stabilisée
- Ne pas être de couleurs vives

- ORDURES MENAGERES

Les propriétaires des lots 1 à 4 doivent amener leurs bacs d'ordures ménagères sur la zone de présentation des poubelles prévue à cet effet, le long de la rue des Plaises, le jour de la collecte. Ils doivent les ramener après celle-ci.

- BOITES AUX LETTRES

Un bloc de 4 boîtes aux lettres sera posé à l'entrée du lotissement afin d'assurer une harmonisation.

- CLOTURES EN LIMITE SUR ACCES COMMUN INTERNE

Le long de l'accès commun aux 4 lots, des clôtures avec un grillage rigide vert d'une hauteur de 1m50, avec éventuellement des plaques de soubassement d'une hauteur de 20 cm, devront être posées et être doublées d'une haie vive d'essence locale (charmilles, troènes, viornes, cornouillers, noisetiers, buis, weigelia, corète, forsythia, ...). Les thuyas et assimilés, ainsi que les bambous sont interdits.

- CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVE

En limite séparative, à l'exception de la bande des 10 mètres en limite de la zone A, seules des clôtures avec un grillage rigide vert d'une hauteur de 1m50, avec éventuellement des plaques de soubassement d'une hauteur de 20 cm, sont autorisées.

En limite de la zone A sont autorisées :

- Les clôtures agricoles, d'une hauteur de 1m50, constituées de pieux en bois et de 3 fils de fer
- Des haies constituées d'essences locales éventuellement doublées d'une clôture d'une hauteur de 1m50, avec un grillage simple torsion vert

- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le corps principal des habitations doit être en toitures 2 pans. Les toits plats sont autorisés sur les volumes en rez-de-chaussée dans la limite de 30% de la toiture totale. Une attention particulière devra être apportée à ces volumes, notamment par l'utilisation des matériaux de qualité, tels que : les bardages bois et zinc, les parements en briques et pierres, ...

- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres sur la limite de l'accès commun.

- ZONE NON AEDIFICANDI

Une zone non aedificandi de 5 mètres de large, en continuité des places du midi, est à respecter sur les façades avant des lots n°1 et 2.

2 arbres au minimum devront être plantés dans cette zone.

- FRANGE PAYSAGERE

Les arbres existants situés dans la frange paysagère (bande de 10 mètres à l'arrière des lots n°3 et 4) doivent être conservés.

- REPARTITION DE L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol sur le lotissement est répartie de la façon suivante :

Lot n°1 :	150,25 m ²
Lot n°2 :	150,75 m ²
Lot n°3 :	156,25 m ²
Lot n°4 :	142,75 m ²
<u>Espaces communs :</u>	<u>151,50 m²</u>
Total :	751,50 m ²

- REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER PAR LOT

La surface de plancher maximale est, quant à elle, définie de la façon suivante :

Lot n°1 :	250 m ²
Lot n°2 :	250 m ²
Lot n°3 :	250 m ²
<u>Lot n°4 :</u>	<u>249 m²</u>
Total :	999 m ²