

10/11/2022

# Règlement

Département du LOIRET  
Commune d'OLIVET

The logo consists of a grey starburst or compass rose graphic in the background. Overlaid on this is the text 'AGEO EXPERT' in a large, bold, blue font, with 'GEOMETRE-EXPERT' in a smaller, grey font below it.

AGEO EXPERT  
GEOMETRE-EXPERT

## SOMMAIRE

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

## 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 :

- 7 lots, numérotés de 1 à 7 inclus
- Des espaces communs

Est exclu du lotissement :

- 3 surplus non constructible rattachées aux lots 4, 5 et 6
- 1 surplus bâti

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

## 4- SUBDIVISION 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.

## 5- DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

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

Le projet est situé dans une zone d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) classée en zone UR4-O.

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

### • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation individuelles mono-familiales (un seul logement), leurs annexes et leurs clôtures.

Toutefois, et sous réserve de conserver le caractère résidentiel du lotissement, des activités professionnelles ou libérales autorisées dans le PLUM peuvent être admises à condition d'être accessoire à l'habitation et de ne présenter aucun caractère de nuisance, ni de bruit, ni par la vue, ni par l'odeur pour les habitations voisines.

### ❖ **OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES AU SEIN DES ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Au sein des bandes végétalisées indiquées dans le plan de composition (bande de 10 m de large) Coté rue du pont Cotelle et limite Nord-Est, aucune construction, quelle qu'elle soit, n'est autorisée (notamment : piscine, cave, abri de jardin, locaux techniques...)

L'entretien et le maintien en l'état de la bande végétalisée de 10 m est à la charge de l'acquéreur, dès l'achat de la parcelle.

### • SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher sera fixée à 250 m<sup>2</sup> par lot,

Lot	N°1	N°2	N°3	N°4	N°5	N°6	N°7	Total
SFP	250m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	1750

25 m<sup>2</sup> pour les espaces communs, pour un total de 1 775 m<sup>2</sup>.

### • ORDURES MENAGERES

Les propriétaires des lots devront amener leurs bacs d'ordures ménagères sur l'aire de présentation des poubelles prévue à cet effet, le long de la rue de la Source.

Les propriétaires devront déposer leurs bacs d'ordures ménagères le jour (ou la veille au soir) de la collecte et les ramener après celle-ci.

- IMPLANTATIONS DES BATIMENTS

Les constructions principales doivent s'implanter dans les polygones d'implantation, tout en respectant les règles du PLUM et du présent règlement.

Pour les polygones non orthogonaux, il faudra privilégier des implantations formant des angles droits.

Les bâtiments seront implantés en retrait de 5 mètres minimum de la nouvelle voie.

- ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation, en privilégiant des formes rationnelles utilisant l'angle droit.

Les constructions envisagées devront obligatoirement faire référence à des volumétries, matériaux et modénatures faisant référence à une écriture architecturale traditionnelle.

❖ **Clôtures sur voirie nouvelle :**

Le lotissement du «**Pont Cotelle**» le même vocabulaire pourra être retenu pour le traitement des clôtures afin de donner, à l'image du bâti pavillonnaire mono familial, une unité et une identité à l'ensemble du quartier.

- Le principe de base sera un muret de hauteur maximum de 60 cm surmonté d'une grille fixe, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m.

Ces murets et grilles seront à la charge des acquéreurs.

Ce type de clôture devra obligatoirement figurer dans les demandes de Permis de construire.

Les maçonneries seront réalisées:

- Soit en briques appareillées non gélives
- Soit avec parement enduit d'aspect et de teinte s'apparentant aux enduits de l'habitation.
- Et chaperon de couverture du muret suivant le type de muret:    -briques            -pierre ou  
béton architectural aspect pierre

#### ❖ Clôtures sur Limites séparatives :

Elles seront en grillage souple en simple torsion d'une hauteur maximale de 1,80m et de 1,50m dans les 10m de la bande verger.

Elles présenteront un espace libre de 6 cm minimum en pied de clôture pour assurer le passage de la micro-faune, facilitant ainsi une perméabilité écologique sur l'ensemble de l'opération.

Les clôtures en plaques béton sont interdites.

#### ❖ Clôtures sur la rue de la Source :

Les clôtures existantes devront être conservées et remises à l'identique en cas de changement.

##### 1) Au niveau de l'emplacement poubelle :

Elles seront composées d'un mur de 50cm d'épaisseur et d'une hauteur totale de 1,40m. Le mur sera réalisé avec un enduit à la chaux et sable de Loire (y compris les arêtes), recouvert de 3 rangs de petites tuiles et une tuile de faitage demi ronde en crêtes de coq.

##### 2) Sur le reste du linéaire :

Elles seront composées en première partie d'un mur de 50cm d'épaisseur et d'une hauteur totale de 1,40m sur une longueur de 3m depuis l'Ouest du passage piéton au niveau de la rue de la Source. Le mur sera réalisé avec un enduit à la chaux et sable de Loire (y compris les arêtes), recouvert de 3 rangs de petites tuiles et une tuile de faitage demi ronde en crêtes de coq.

Elles seront composées en deuxième partie d'un grillage souple en simple torsion, couleur verte (RAL 6005 ou équivalent), avec piquet-poteau métallique, d'une hauteur maximale de 1,50m.

#### ❖ Clôtures sur la rue du Pont Cotelle :

Les clôtures existantes devront être conservées et remises à l'identique en cas de changement :

- Hauteur maximale de 1,50m
- Grillage souple en simple torsion, couleur verte (RAL 6005 ou équivalent)
- Piquet-Poteau métallique.

### ❖ Toitures :

Les constructions comporteront au minimum 2 pans de toitures.

La pente minimum autorisée pour les toitures est de 40° avec un maximum à 45°.

Dans la composition des toitures, il sera respecté les sens des faitages principaux. Néanmoins les retours de faitage ou de pente perpendiculaire aux pans de toitures principaux ou pente principale, sont les bienvenus dans la composition globale de l'architecture.

Il sera toléré des parties de constructions couvertes avec une toiture « terrasse végétalisée ». Cette toiture-terrasse ne pourra être en surface supérieure à 30 % de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures terrasses accessibles sont interdites.

Les lucarnes et châssis de toit sont autorisés avec une préférence pour la réalisation de lucarnes (de type traditionnelle).

La hauteur de faitage des lucarnes doit être inférieure à la hauteur des faitages principaux de la toiture.

Les cheminées seront rectangulaires : Fût et/ou chapeau en briques.

Les châssis de toit seront de teinte gris anthracite et seront de type encastré (sans débord de la couverture), dans le cas de pose de plusieurs châssis de toit sur un même pan de toiture, ces derniers seront alignés en leur partie haute.

Matériaux: sont autorisés en matériaux de couverture:

- Ardoise à bords épaufrés (artificielle ou naturelle) format 40/24 maximum.
- Tuiles plates ton rouge terre cuite, minimum 27 unités au m2 avec pureau horizontal.
- Dispositifs liés au développement durable.
- Toiture terrasse végétalisée (dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction).

### ❖ Façades :

Les façades pignons implantées sur les alignements publics ne devront pas être aveugles.

Les façades principales des habitations devront comporter au minimum un décroché de nu de façade de 1 m minimum. Les façades principales donnant sur l'espace public ainsi qu'une autre façade devront être composées en intégrant un matériau pierre ou brique en placage. Ces éléments en revêtements de murs représenteront 10 à 20 % de la façade principale, avec un rappel sur les autres façades. Les éléments de charpente bois de type auvent d'entrée ou similaire sont interdits.

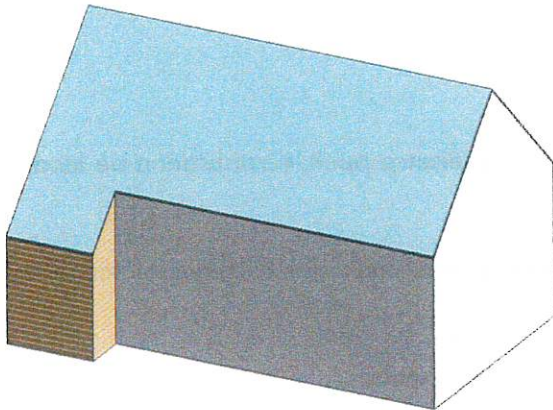
Les pignons aveugles seront traités en enduit et animés au même titre que les façades principales et feront l'objet d'un travail particulier d'intégration de modénatures de types Bandeau, corniche, joints creux, effet de soubassement ... etc.

Les enduits de façades seront teintés dans la masse, les différentes teintes visibles ne seront pas obtenues par l'application de peinture.

La couleur blanc pur, noir et teintes vives sont interdites pour les enduits de façades.

Sont interdits, l'emploi de tous éléments créant un effet Pastiche, de types colonnades, ornemental, colonial, frontons ...etc.

La finition des enduits sera impérativement gratté fin, les effets grossiers, rustique, tyrolien, écrasé ou toutes autres finitions non planes sont interdites.



L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

#### ❖ Ouvertures:

En règle générale les percements en façades de type fenêtres devront privilégier des rapports de proportions avec une dimension plus haute que large.

Peuvent échapper à cette règle de proportion les fenêtres de cuisine, les grandes baies vitrées des salons, salles de bains et sanitaires et les portes de garages.

Un soin tout particulier sera apporté dans les rapports des proportions entre les vides et pleins. Il sera pris en compte de faire référence aux menuiseries faisant partie du patrimoine existant.



### ❖ Le traitement des espaces libres :

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

#### 1) Strate Arbustive

Les haies monospécifiques sont interdites. L'ensemble des aménagements devra respecter les réglementations en vigueur du PLUM.

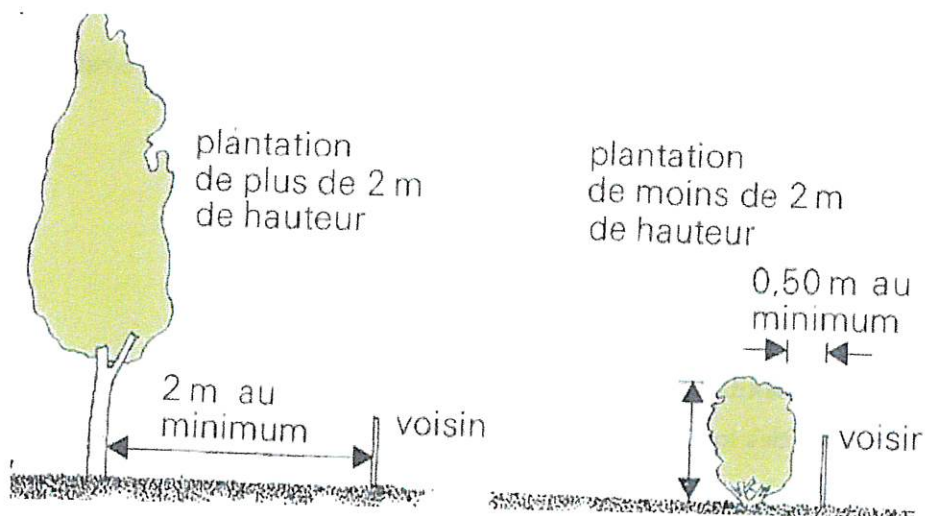
Les haies jouxtant les clôtures grillagées seront composées d'au moins 3 essences telles que aubépine, bourdaine, camerisier à balais, charme, cornouiller sanguin, étable champêtre, houx commun, prunellier, troëne, viorne obier,...

Pour les haies jouxtant les clôtures avec muret de soubassement et grille fixe, des essences pouvant être maintenues à une hauteur de 1,20 m - 1,50 m pourront être retenues : cornouiller, troëne, viorne, houx, ainsi que des essences horticoles traditionnelles, florifères et mellifères, telles que : abelia, cognassier du Japon, hibiscus, laurier tin, millepertuis, osmanthe de Burkwood, rosier, spirée, ...

#### 2) Strate Arborée

Les terrains seront plantés à raison d'un arbre de haute ou moyenne tige au minimum pour 150 m<sup>2</sup> par tranche échue d'espace de pleine terre. (Les arbres plantés dans la bande verger comptent dans le nombre d'arbres à planter par terrain)

Règles générales pour la plantation de haie et d'arbre :



## ❖ DISPOSITIONS RELATIVES A LA BANDE VEGETALISEE ET A LA BANDE NON CONSTRUCTIBLE

La bande végétalisée identifiée au plan réglementaire doivent être traités en espace vert de pleine-terre, plantés d'un arbre de moyenne ou haute tige au minimum pour 150 m<sup>2</sup> d'espace vert.

Afin d'atténuer les amplitudes climatiques, les arbres de haute et moyenne tige seront plantés à proximité des constructions, en cohérence avec leurs capacités de développement, afin de générer un ombrage ou un effet brise-vent sur les façades exposées, hors zones d'aléas carrières et argiles.

Les arbres plantés devant les façades devront avoir un développement raisonnable, type Amélanchier canadien, Arbousier (*Arbutus unedo*), Aubépine (*Crataegus*), Érable champêtre (*Acer campestre*), Pommier d'ornement (*Malus Sieboldii*), Troëne du Japon en arbre (*Ligustrum japonicum*). Ces arbres peuvent être conduits en tige (aubépine, érable, troëne, pommier, amélanchier) ou en cépée (aubépine, amélanchier, arbousier) ces touffes partant du pied formant des silhouettes intéressantes pour filtrer vues et soleil.

La distance de plantation par rapport à la façade sera de l'ordre de 5 mètres pour les tiges. Dans le cas des cépées et touffes comme citées ci-dessus, il est possible de réduire à 4 mètres, l'important étant de proscrire les végétaux à fort développement racinaire.

La plantation des arbres indiqués au plan de composition (bande verger, ...) sera réalisée par l'aménageur.

## ❖ STATIONNEMENT DE VEHICULES MOTORISES ET NON MOTORISES

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies et emprises publiques, par au minimum deux places de stationnement.

Le nombre de stationnement à prévoir sur le lot est de 2 places minimum (se référer au règlement du PLUM).

### • EQUIPEMENT ET RESEAUX

## ❖ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUE OU PRIVEES

Les accès automobiles des lots devront se situer aux accès imposés au plan de composition.

## ❖ DESSERTE PAR LES RESEAUX TECHNIQUES

Les acquéreurs devront se raccorder obligatoirement aux réseaux construits dans le cadre du lotissement, à leurs frais, sur les boîtes de branchement et coffrets mis en attente en limite de propriété.

Au moment de la signature du compromis de vente, le lotisseur fournira à l'acquéreur un plan de masse indicatif de vente du lot concerné sur lequel figurera l'implantation des différentes boîtes de branchement. L'emplacement de ces équipements étant celui du projet technique, l'acquéreur devra faire vérifier par son constructeur l'emplacement exact avant construction. L'acquéreur devra adapter son projet de construction aux contraintes techniques réelles de son terrain.

Toute modification d'implantation de boîte de branchement ou de coffret technique sera exclusivement à sa charge sans pouvoir rechercher une quelconque responsabilité du lotisseur et/ou de son maître d'œuvre.

#### ❖ **DESSERTE EN EAU POTABLE –ELECTRICITE –TELEPHONIE –FIBRE**

Les raccordements de la construction aux branchements mis en place par l'aménageur au droit des lots devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Chaque lot sera équipé d'un coffret électrique, d'un regard téléphonique et fibre et d'un regard pour compteur d'eau sur lesquels les acquéreurs se brancheront à leurs frais. La pose du compteur d'eau reste à la charge de l'acquéreur qui devra en faire la demande.

#### ❖ **ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers la boîte de branchement mise en place par l'aménageur.

#### ❖ **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales des lots (toitures, terrasses, places de jour, allées...) seront gérées à la parcelle par infiltration. Les eaux de toitures seront dirigées vers une cuve enterrée de 2 m<sup>3</sup> minimum équipée d'un trop plein sur un massif d'infiltration. Ces installations seront à la charge des acquéreurs.

