



DEPARTEMENT DU LOIRET

Commune de SAINT AY

« **Le Moulin à Charles** »

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Maître d'Ouvrage : VAL DE LOIRE HABITAT
29 rue des montées 45074 ORLEANS Cedex

☎ 02.38.83.35.25 📄 02.38.59.25.99

SCP A. et F. PERRONNET
25, rue de la Cordonnerie 45190 BEAUGENCY

☎ 02.38.44.96.04 📄 02.38.44.11.29

Dossier 07.323, Date : 11.05.2011

Modifié mai 2014

PRELIMINAIRES

OBJET du REGLEMENT

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

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

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des terrains, bâtis ou non bâtis, 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.

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champs d'application territorial

Article 2 – Portée respective du Règlement et des autres législations relatives à l'occupation du sol.

Article 3 – Division du territoire en zones

Article 4 – Adaptations mineures

TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 2.1 - Occupation et utilisation du sol admises

Article 2.2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2.3 - Accès et voirie

Article 2.4 - Desserte par les réseaux

Article 2.5 - Caractéristiques des terrains

Article 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 2.9 - Emprise au sol

Article 2.10 - Hauteur des constructions

Article 2.11 - Aspect extérieur

Article 2.12 - Stationnement

Article 2.13 - Espaces libres et plantations

Article 2.14 - Possibilités d'occupation du sol

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP d' APPLICATION TERRITORIAL

Le lotissement faisant l'objet du présent règlement est situé sur la commune de Saint AY au lieudit « Le Moulin à Charles », cadastré Section ZE n° 55, 63p, 171, 120, 121p, 122, 123p, 169p, 171, 203p et 58p pour une superficie mesurage de 61 282m².

Ce lotissement est situé en zone 1AUb du Plan Local d'Urbanisme

Ce lotissement est délimité au document graphique joint.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE du REGLEMENT et des AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES à l'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement complètent la réglementation d'ordre public en vigueur au moment de la délivrance des permis de construire.

ARTICLE 3 - DIVISION du TERRITOIRE en ZONES

sans objet

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

sans objet

TITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 2.1 à 2.11 - Voir règlement applicable au document d'urbanisme.

Dispositions applicables aux pignons de certains lots :

Les pignons donnant sur les espaces collectifs du lotissement devront obligatoirement être non nus. Ceci est applicable aux lots 6, 9, 21, 26, 27, 29, 30, 54, 55, 62, 59 et 58. Ils devront obligatoirement faire l'objet d'ouverture ou de décor tel que fausses lucarnes, à l'exception des lots provenant de la subdivision de l'ilot.

Dispositions applicables aux clôtures pour les lots 6, 7, 8, 9, 27, 28, 29, 30 à l'exception de l'ilot

Les clôtures séparant les voies de desserte et les espaces collectifs des parcelles du lotissement (espaces verts, circulation piétonne...), devront être constituées par une haie végétale dense, avec au moins 3 variétés de végétaux à feuilles caduques ou persistantes, associée à un grillage ou à un treillis soudé de couleur verte d'une hauteur de 1,50 mètres maximum.

Le grillage éventuel, positionné en doublement de la haie marquant la limite avec les parties communes du lotissement, devra **obligatoirement se situer en retrait de 0.80 m**

minimum.

Les haies vives seront composées d'au moins trois essences différentes. Ces essences pourront être choisies parmi la liste ci-dessous (liste non exhaustive) :

- Photinia
- Cotonaster Lacataus
- Labelia
- Oranger du Mexique
- Viburnum Tinus
- Nandina Domestica
- Prunus Launocerasus
- Forsythia
- Wegela
- Cognassier du Japon
- Noisetier
- Noisetier pourpre
- Lilas
- Seringua
- Curpinus Betulus
- Laurier du Portugal
- Ibotu
- Deuzia
- etc...

Sont interdits les haies de tuyas et de conifères qui sont peu adaptées aux haies.

Dispositions applicables aux clôtures pour les lots 9 à 21 et 50 à 54 à l'exemption de l'ilot

Les clotures séparant l'arrière des lots et les voies (chemin d'exploitation n°10, Voie communale n°15...), devront être constituées par une haie végétale dense, avec au moins 3 variétés de végétaux à feuilles caduques ou persistantes, associée à un grillage ou à un treillis soudé de couleur verte d'une hauteur de 1,50 mètres maximum.

Le grillage éventuel, positionné en doublement de la haie marquant la limite avec les parties communes du lotissement, pourra être positionné en limite de propriété.

Les haies vives seront composées d'au moins trois essences différentes. Ces essences pourront être choisies parmi la liste ci-dessous (liste non exhaustive) :

- Photinia
- Cotonaster Lacataus
- Labelia
- Oranger du Mexique
- Viburnum Tinus
- Nandina Domestica
- Prunus Launocerasus
- Forsythia
- Wegela
- Cognassier du Japon

- Noisetier
- Noisetier pourpre
- Lilas
- Seringua
- Curpinus Betulus
- Laurier du Portugal
- Ibotu
- Deuzia
- etc...

Sont interdits les haies de tuyas et de conifères qui sont peu adaptées aux haies.

Dispositions applicables aux clôtures pour tous les autres lots : voir règlement applicable au PLU

Autres Dispositions applicables : voir règlement applicable au PLU

Article 2.12 - Stationnement

Pour les lots du lotissement, une aire de stationnement d'environ de 5 x 5 mètres sera aménagée à l'intérieur de la parcelle en façade sur rue et dans le prolongement de l'accès obligatoire présenté sur le plan de composition. Cet espace devra permettre le stationnement de deux véhicules.

Cet espace devra être libre de tout objet autre que des véhicules. Il est expressément indiqué que le stockage des poubelles ou de container y est interdit.

Un éventuel portail pourra être positionné en retrait de 5 mètres par rapport aux espaces communs. Il sera d'une hauteur de 1.50m maximum ; Les pilles ne devront pas excéder 1.80m.

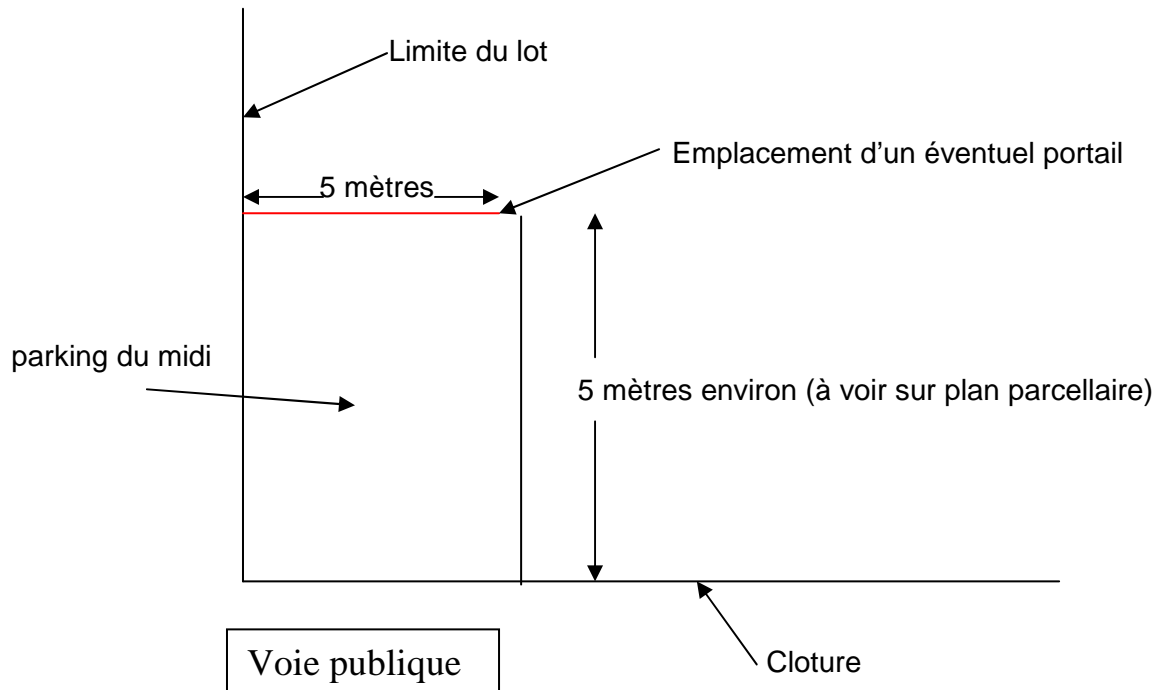
Toutefois **si le portail est coulissant et motorisé**, celui-ci peut être implanté en limite de la voie publique à l'exception des lots 2.3.18.37.38.42.50 et 58.

Ce portail devra être positionné avec un retrait de 0.80m en limite de parcelle.

La haie, le grillage ou le mur devront être positionnés devant le portail coulissant suivant la position du lot.

La constitution de cet espace sera à la charge des acquéreurs des lots.

Les dimensions de ces espaces seront conformes à celles indiquées au plan de composition. Le schéma de principe est le suivant :

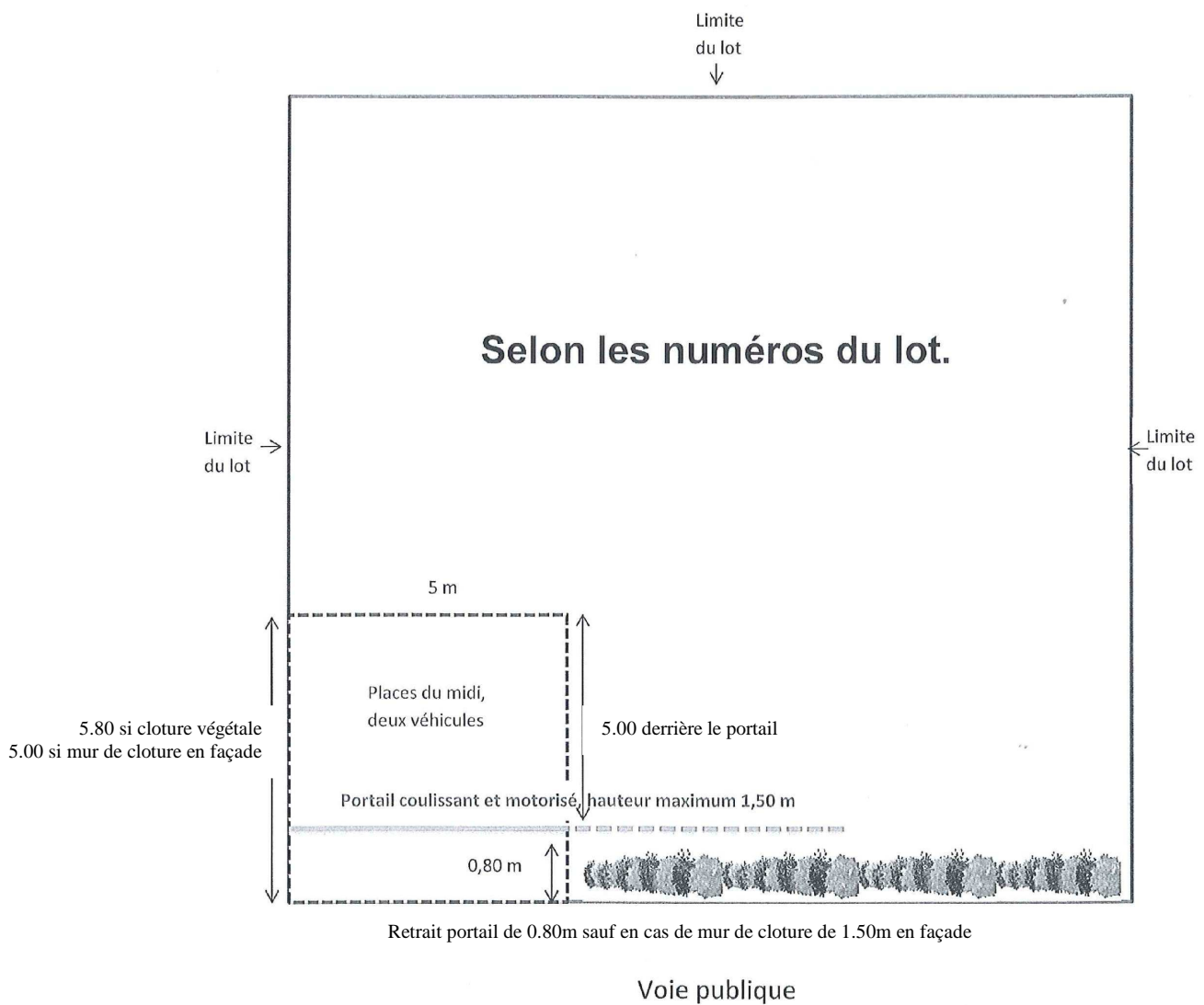


Il est précisé que les portails, ainsi que les différentes clotures devront obligatoirement être achevés dans l'année suivant la construction des habitations.

En cas de portail coulissant et motorisé, le schéma ci-dessous devra être respecté :

« LE DOMAINE DU MOULIN »

SCHEMA ADDITIONNEL DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT
POUR LA REALISATION DES CLOTURES



Article 2.13 – Voir règlement applicable au document d'urbanisme

Article 2.14 – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

La SHON autorisée pour le lotissement sera de 18050m² au totale répartie de la façon suivante

- 250m² par terrain à bâtir pour les lots 1 à 62
- 2500m² pour l'ilot
- 50m² pour les parties communes

Fait à BEAUGENCY, le 22 Mars 2011

Modifié le 11 mai 2011

Modifié janvier 2014

Modifié mai 2014

Par le Géomètre-Expert, urbaniste auteur du projet