

16 AVR 2007

Département du Loiret

COMMUNE DE DORDIVES (45)

REGLEMENT DE CONSTRUCTION ET D'UTILISATION DU SOL

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « Le Jardin sous les Vignes » situé sur la commune de DORDIVES et comprenant 19 lots.

Ce règlement a pour objet de poser les règles et servitudes d'intérêt général, imposées dans le lotissement, sous réserve de l'application de la législation en vigueur.

Ce règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être reproduit in extenso dans tout acte de vente ou de location, tant pour le lotissement originaire que pour les reventes ou locations postérieures.

Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- Le lotissement se situant aux abords de la RN 7, de la bretelle d'accès RN 7 / A77 et à l'intérieur des zones de bruit, les nouveaux bâtiments doivent satisfaire aux prescriptions d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (arrêté du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 notamment), codifiés à l'article L 571.10 du code de l'environnement.

Article 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation individuelle et leurs annexes, ainsi que les installations et travaux divers qui leurs sont liés ;

Article 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

Toutes les occupations du sol qui ne figurent pas à l'article 1 sont interdites, notamment le stationnement des caravanes.

16 AVR. 2007

Article 5 : CARACTERISTIQUES DES LOTS :

Les caractéristiques des lots sont spécifiées sur le plan de composition ci-annexé.

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

L'implantation des constructions à usage d'habitation et de garage devra se conformer aux dispositions prévues au plan de composition annexé au présent règlement.

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

L'implantation des constructions à usage d'habitation et de garage devra se conformer aux dispositions prévues au plan de composition annexé au présent règlement.

7.1 – Si un bâtiment est implanté en limite séparative,

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

7.2 - Si un bâtiment n'est pas accolé à une limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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

8.1 Les constructions de plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété sont interdites.

8.2 - Les bâtiments annexes doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 9 : EMPRISE AU SOL :

Les constructions à usage d'habitation et les garages devront respecter les emprises d'implantation figurant au plan de composition. En dehors de ces emprises d'implantation, pour les bâtiments annexes, tels qu'abri de jardin, leur emprise au sol sera au maximum de 20 m². L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie des terrains.

11.3.2 - Constructions principales

Les toitures principales des habitations sont à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures à quatre pans sont admises sous réserve que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente.

11.3.3 – Constructions annexes

♦ *Annexes accolées*

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux pans.

En cas d'appentis accolé à la construction principale, l'inclinaison peut avoir une valeur différente, adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

♦ *Vérandas et extensions vitrées*

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, extensions vitrées et serres. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

♦ *Annexes indépendantes*

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, implantées à plus de 12 mètres en retrait de l'alignement doivent comporter un ou deux pans avec une pente, adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

11.4 - Clôtures

11.4.1 - Les clôtures sur rues seront constituées :

- Soit par un muret de 1 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou tout autre élément à l'exclusion des ajourés de béton.
- Soit par un mur plein.
- Soit par un grillage doublé d'une haie vive.

11.4.2 – La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,40 mètres, pour le reste, la hauteur totale des clôtures est fixée à 1,60 mètres maximums.

11.4.3 - Les clôtures constituées de panneaux en plaques et de poteaux préfabriqués sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum. La clôture existante située le long de la rue du petit sous les Vignes pourra être conservée.

Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

16 AVR. 2007

La superficie hors œuvre nette constructible sur chacun des lots, est indiquée sur le plan de composition et dans le tableau de superficie ci-dessous.

N° DU LOT	SURFACE PARCELLAIRE	S.H.O.N. CONSTRUCTIBLE
1	633 m ²	253 m ²
2	552 m ²	220 m ²
3	764 m ²	305 m ²
4	716 m ²	286 m ²
5	676 m ²	270 m ²
6	670 m ²	268 m ²
7	597 m ²	238 m ²
8	737 m ²	294 m ²
9	739 m ²	295 m ²
10	753 m ²	301 m ²
11	715 m ²	286 m ²
12	666 m ²	266 m ²
13	551 m ²	220 m ²
14	669 m ²	267 m ²
15	674 m ²	269 m ²
16	641 m ²	256 m ²
17	578 m ²	231 m ²
18	549 m ²	219 m ²
19	715 m ²	286 m ²
Voirie Espace vert	2225 m ²	20 m ²
TOTAL	14820 m²	5050 m²

La superficie hors œuvre nette constructible sur l'ensemble du lotissement est de 5050 m².

Article 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 16 AVR. 2007

Article 3 : ACCES ET VOIRIES :

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. Les accès automobiles sur les voies de desserte devront s'effectuer aux endroits mentionnés au plan de composition.

3.2 - Les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée.

Article 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

a) Eau potable – eaux usées

Toutes les constructions à usage d'habitation devront se raccorder aux réseaux mis en place dans le lotissement.

Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements effectués sur les lots seront dirigées vers un dispositif d'épandage ou d'infiltration mis en place sur chaque lot.

c) Electricité – téléphone

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

d) Gaz de ville

Tous les lots excepté le lot 10 seront au gaz de ville, en conséquence, les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires sont interdites, sauf pour le lot 10.

Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au sommet du bâtiment, y compris l'acrotère. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.
Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.

Article 11 : ASPECT EXTERIEUR :

11.1 - Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite.

Les vérandas et les extensions vitrées sont autorisées.

11.2 - Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les murs des constructions et des clôtures devront se rapprocher de la couleur des matériaux naturels tels que la pierre, la terre cuite ou les sables.

Le blanc pur et les couleurs criardes étant exclus.

Les bardages en tôle ou fibrociment sont interdits.

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètres par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celle-ci.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Matériaux et pentes

Les matériaux de couverture utilisés pour les habitations et leurs dépendances seront de ton rouge, brun ou ardoise.

Les toitures en tôle ou fibrociment sont interdites

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

11.5 - Dispositions diverses

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires sont interdites, excepté pour le lot 10, elles doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, enterrées ou masquées par une clôture.

Article 12 : STATIONNEMENT :

Il sera aménagé sur chaque lot, deux places de stationnement en façade, dites « places de jour » conformément au plan de composition.

Les places de stationnement internes aux lots devront être minéralisées avec un matériau adapté à la circulation des véhicules légers.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs ; leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 6 %.

Article 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES :

Obligation de planter :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre haute tige au moins pour 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées.

Les plantations réalisées sur les lots devront être réalisées de préférence avec des espèces locales, par exemple :

- arbres de taille moyenne : robiniers faux acacias, bouleaux, érables champêtres, fruitiers (pommiers, poiriers, cerisiers ...)
- arbres de grande taille : tilleuls, châtaigniers, érables sycomores, chênes, noyers ...

Les parties de terrain situées entre la construction et la voie, devront être traitées en jardin d'agrément.