



Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL SECTEUR DU BEAUNOIS

Pièce 5.8

Règlements de lotissements

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION EN CONSEIL
COMMUNAUTAIRE, EN DATE DU : 30 JUIN 2022

DOMAINE des TEMPLIERS

45 340 Nibelle

Cahier des charges du lotissement
--

REGLEMENT

Lotissement du Domaine des Templiers

Arrêté préfectoral du 31 / 05 / 1977

oooooooooooo

**- Le présent cahier des charges, modifié et accepté par l'assemblée générale du 03 avril 2004, entre en vigueur à compter de ce jour.
Il annule et remplace les précédents.**

Association Syndicale Libre création du 22 mai 1982
Régie par la loi du 15 juin 1865 – décret du 18 décembre 1927.

Dénommée :
Syndicat des Propriétaires du Domaine des Templiers

SOMMAIRE

oooooooooooooooooooooooooooo

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.

Art .1	<i>Objet du règlement</i>
Art .2	<i>Situation du lotissement</i>
Art .3	<i>Destination des lots</i>
Art .4	<i>Modification du lotissement</i>
Art .5	<i>Subdivision des lots</i>
Art .6	<i>Adaptations mineures</i>

TITRE II : REGLEMENT

SECTION I – Nature de l’occupation et utilisation des sols

Art .1	<i>Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits</i>
Art .2	<i>Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à des conditions spéciales</i>

SECTION II – Condition de l’occupation du sol

Art .3	<i>Accès et voirie</i>
Art .4	<i>Desserte par les réseaux</i>
Art .4-1	<i>Alimentation en eaux potable</i>
Art .4-2	<i>Assainissement</i>
Art .4-3	<i>Télécommunications</i>
Art .4-4	<i>Electricité</i>
Art .5	<i>Caractéristique des terrains</i>
Art .6	<i>Implantation par rapport aux voies</i>
Art .7	<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>
Art .8	<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</i>
Art .9	<i>Emprise au sol</i>
Art .10	<i>Hauteur des constructions</i>
Art .11-1	<i>Aspect extérieur</i>
Art .11-2	<i>Matériaux utilisés</i>
Art .11-3	<i>Bâtiments annexes</i>
Art .11-4	<i>Clôtures</i>
Art .11-5	<i>Contrôle de l’association du Domaine des Templiers</i>
Art .12	<i>Stationnement des véhicules</i>
Art .13	<i>Espaces libres et plantations</i>
Art .14	<i>Possibilités maximales d’occupation du sol</i>
Art .15	<i>Dépassement du C.O.S</i>

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Art .1 – Objet du règlement :

- Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées par le lotissement.
- Il est opposable et s'impose, dans son intégralité, à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, à 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.

Art .2 – Situation du lotissement :

- Les terrains faisant l'objet du présent lotissement sont situés à NIBELLE lieudit « La Cave », en bordure de la forêt d'Orléans. Ils figurent au plan cadastral rénové de la commune sous les numéros : 265, 266, 267, 268, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 278, 279, 280, 281, 289, 290, 307, et 313 de la section AR.
- Ils appartenaient à la SARL PINSARD IMMOBILIER pour les avoir acquis aux termes d'un jugement d'adjudication du tribunal de grande instance d'Orléans le 15 décembre 1978, sauf (le lot n° 51) qui appartient toujours à PINSARD IMMOBILIER.

Art .3 – Destination des lots :

- Le présent lotissement comprend 51 lots, numéroté de 1 à 51 inclus.
- Les lots 1 à 41 inclus sont destinés à recevoir individuellement une seule construction, maison d'habitation, comprenant un seul logement.
- Les lots 42 à 50 inclus sont destinés aux espaces communs :
 - Lot 42 Aire de détente
 - Lot 43 Etang
 - Lot 44 Voies nouvelles
 - Lot 45 Espace naturel
 - Lot 46 Fossé
 - Lot 47 Sentier piétonnier
 - Lot 48 Sentier piétonnier
 - Lot 49 Transformateur
 - Lot 50 Fossé
- Le lot 51, espace boisé, est conservé par la SARL PINSARD IMMOBILIER qui en reste seul propriétaire.

- Toutefois, la SARL PINSARD IMMOBILIER et tous les propriétaires successifs s'engagent à conserver le caractère boisé de la parcelle n° 51 d'une contenance de 81 846 M2.
- En outre, la SARL PINSARD IMMOBILIER autorise, à titre définitif et permanent, tout propriétaire d'un terrain dépendant du lotissement à se promener à pied, à cueillir des fleurs sauvages, des champignons, des baies naturelles, et à ramasser des escargots sur la parcelle ci-dessus désignée.
- Il est observé que chaque propriétaire sera tenu de respecter le règlement concernant les parcs naturels et que la circulation des véhicules à moteur, l'usage des postes de radio, sonorisation, feux de broussailles et déchets sont formellement interdits.
- La SARL PINSARD IMMOBILIER conserve le droit de disposer, gérer, exploiter la parcelle ci-avant désigné, en vue de l'exploitation du bois, suivant les normes habituelles de la région.
- En cas de vente de la parcelle, l'acquéreur lui sera subrogé dans tous les droits et actions résultants des présentes.

Art .4 – Modification du lotissement :

- Une demande de modification du présent lotissement, approuvé par arrêté préfectoral, pourra être faite à l'initiative du lotisseur, d'un loti, ou d'un tiers intéresser et sous réserve que cette modification soit compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable dans le secteur comportant le terrain considéré.
- Elle fera l'objet d'un arrêté préfectoral complémentaire conformément aux termes de l'article L 315.3 du code de l'urbanisme lorsque cette modification sera faite sur l'initiative de particuliers.
- Lorsque la modification se fera à l'initiative du Préfet, elle se fera dans les conditions prévues à l'article 315.4.

Art .5 – Subdivision des lots :

- Les éventuels copropriétaires d'un lot (Coacquéreurs ou cohéritiers) ne pourront se prévaloir de l'article 815 du code civil pour imposer la subdivision d'un lot.
- Celle-ci devra faire l'objet de la demande d'arrêté préfectoral complémentaire dont il est question à l'article 4 ci-dessus.

Art .6 – Adaptations mineures :

- Des adaptations mineures au présent règlement pourront être accordées par le Préfet après accord du ou des voisins intéressés et avis du maire et de la Direction Départementale de l'Equipement.

TITRE II : REGLEMENT

SECTION I : Nature de l'occupation et l'utilisation du sol :

Art .1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits :

- Il est interdit sur toute l'étendue du lotissement d'installer des établissements classés à la nomenclature arrêté par la loi du 19/12/1917 modifiée et complétée, relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.
- Sont de même interdites toutes les activités des établissements dont le bruit, les odeurs, les fumées ou l'aspect seraient de nature à causer une gêne pour le voisinage ou les passants.
- D'une manière générale, toutes les activités et modes d'utilisation des terrains qui sont incompatibles avec la tranquillité, la salubrité, et la bonne tenue d'un quartier d'habitation, tombent sous le coup de la même interdiction.
- Sont notamment prohibés dans le lotissement les dépôts de toute nature tels que charbon, matériaux, vieilles voitures, etc....
- Par exception, seront seuls autorisés en faible quantité, les dépôts de combustibles nécessaire aux logements, à condition qu'ils soient stockés dans des citernes ou des bouteilles non visibles à partir des voies ou des espaces libres du lotissement.
- Il est interdit d'ouvrir des carrières, ou même de faire des fouilles dans les lots, en vue de l'extraction de matériaux si ce n'est pas pour la construction elle-même, et, en ce cas, le sol devra être comblé et convenablement nivelé après l'extraction.
- Il est interdit aux propriétaires d'ouvrir sur les terrains d'autres voies que celles prévues au plan du lotissement, en dehors des allées carrossables donnant accès au garage.
- Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne peuvent modifier l'écoulement des eaux de ruissellement, ni obstruer, même partiellement et temporairement, les fossés des voies pour quelque cause que ce soit.

Art .2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols admis à des conditions spéciales :

- Les constructions, quelle qu'en soit la destination, et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'ensemble du lotissement ne s'en trouvent pas altérés. Tout particulièrement, l'espace, visible de la voirie commune et situé entre celle-ci et la façade des bâtiments principaux ne devra pas comporter d'élément disparate qui nuirait à l'aspect esthétique et harmonieux du lotissement ; Il sera réservé à la seule réalisation des jardins d'agrément. L'espace situé à l'arrière des bâtiments principaux permettra la mise en place de locaux annexes.

- En attendant que les travaux de construction soient entrepris, les acquéreurs des lots devront assurer l'entretien et le débroussaillage de leur parcelle.
- Il est interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions. Seules les plaques ou enseignes se rapportant à la profession de l'acquéreur sont autorisées, à raison de 1 M² maximum.
- Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne devront faire sur les voies, les trottoirs ou les parties communes, aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.
- De même, les décharges (ordures, déchets, matériaux, fumier, etc.) sont interdites sur toute l'étendue des lots. Chaque propriétaire ou occupant doit remettre ses propres déchets au service de nettoyage ou les porter à la déchèterie.
- Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés mais en aucune façon à l'extérieur des lots, sur les parties communes du lotissement et dans l'emprise de voies, sauf accord de l'association syndicale.
- De même les manipulations nécessitées par les chantiers de construction sont interdites.
- L'étendage du linge de façon apparente est interdit. Les séchoirs – étendoirs pourront être placés au fond des lots sous réserve qu'ils soient dissimulés par des écrans de verdure.
- Le stationnement occasionnel des véhicules est tolérés sur les accotements aux droits des habitations, et interdit sur les espaces verts.
- Tout bruit ou tapage de quelque nature qu'il soit, même à l'intérieur des locaux, est interdit s'il trouble la tranquillité des voisins.
- Il est interdit de laisser les animaux vaquer sur les voies et les parties communes du lotissement. Les chiens doivent être obligatoirement tenus en laisse.

SECTION II : Conditions de l'occupation du sol :

Art .3 – Accès et voirie :

- Tous les lots sont desservis par les voies nouvelles intérieures du lotissement désignées au plan « voirie ».

Art .4 – Desserte pour les réseaux :

Art .4-1 : Alimentation en eau potable :

- Tous les lots seront desservis par des branchements piqués sur une extension du réseau d'eau, construite aux frais du lotisseur.

Art .4-2 : Assainissement :

- Le réseau est de type séparatif.
 - Eaux pluviales : Les eaux pluviales de surface ou recueillies par les toitures seront évacuées vers le fossé en façade des voies nouvelles.
 - Eaux usées : Les eaux usées seront obligatoirement raccordées au réseau collectif.

Art .4-3 : Télécommunications :

- Tout raccordement d'une installation nouvelle sera réalisé depuis le réseau général construit aux frais du lotisseur, obligatoirement en souterrain.

Art .4-4 : Electricité :

- Tous les lots seront desservis en électricité basse tension par une extension du réseau construite au frais du lotisseur et tout raccordement devra être réalisé en souterrain.

Art .5 – Caractéristiques des terrains :

N° du Lot	Surface en M ²	Affectation	N° du Lot	Surface en M ²	Affectation
1	2 693	habitation	27	2 538	habitation
2	3 329	habitation	28	3 276	habitation
3	2 549	habitation	29	2 627	habitation
4	2 555	habitation	30	2 552	habitation
5	2 567	habitation	31	2 552	habitation
6	2 545	habitation	32	4 706	habitation
7	2 558	habitation	33	4 515	habitation
8	2 527	habitation	34	2 661	habitation
9	2 523	habitation	35	2 553	habitation
10	2 791	habitation	36	3 019	habitation
11	2 618	habitation	37	2 644	habitation
12	2 568	habitation	38	2 942	habitation
13	2 613	habitation	39	2 563	habitation
14	2 896	habitation	40	2 962	habitation
15	2 701	habitation	41	2 887	habitation
16	2 751	habitation	42	20 670	Aire de détente
17	2 572	habitation	43	47 05	Etang
18	2 602	habitation	44	18 685	Voies nouvelles
19	2 570	habitation	45	4 197	Zone espace nature
20	2 649	habitation	46	182	Fossé
21	2 636	habitation	47	136	Sentier piétonnier
22	2 729	habitation	48	136	Sentier piétonnier
23	2 576	habitation	49	17	Transformateur
24	2 580	habitation	50	165	Fossé
25	2 598	habitation	51	81 846	Espace boisé PINSARD IMMOBILIER
26	2 652	habitation			

- Surface totale d'après mesurage : **244 684 M²**

Art .6 – Implantation par rapport aux voies :

- Les constructions à édifier devront être implantées à 10 m minimum de l'alignement des voies et à 30 m maximum de cet alignement.

Art .7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

- Aucune construction principale (y compris l'annexe accolée), ne devra être implantée en limite séparative. Sa distance par rapport à celle-ci devra être au moins égale à H/2 avec un minimum de 4 m si la limite est une limite d'espace de lot à bâtir, et à 6 m si la limite est une limite d'espace commun.
- Seul les bâtiments annexes indépendants pourront être implantés en limite séparative mais seulement au-delà de l'alignement de la façade postérieure de la construction principale.

Art .8 – Implantation des constructions les une par rapport aux autres :

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ses baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Art .9 – Emprise au sol :

- La surface totale de l'emprise au sol occupée sur chaque lot par toutes les constructions ne devra pas excéder la valeur suivante : 250 M² de surface de plancher.

Art .10 – Hauteur des constructions :

- Les constructions principales seront obligatoirement de plein pied (les sous-sols enterrés, partiellement enterrés, surélevés étant formellement proscrits, compte tenu du milieu sensible environnant). Les combles des constructions principales pourront être aménagés en partie d'habitation.
- Leur hauteur à l'égout de toiture ne devra pas dépasser 4 mètres par rapport au sol existant non rapporté.
- En tout état de cause, la hauteur de la construction principale mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment ne doit pas dépasser 10 m.
- Celle des bâtiments annexes ne pourra excéder 3 m à l'égout des toits et 6 m au faitage pour les bâtiments installés en limite séparative.

Art .11- 1 – Aspect extérieur :

- L'ensemble devant présenter un caractère esthétique et harmonieux, les constructions seront conçues dans une simplicité de volume et une unité d'aspect général compatible avec la bonne économie et la tenue générale du lotissement, en conservant et en adaptant au mieux les caractères traditionnels des habitations locales.
- Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 60 cm par rapport au point le plus haut du terrain naturel à l'emplacement de la construction. Pour les terrains en contrebas de la voie de desserte, ce point sera pris au niveau du remblai.
- Les façades latérales et postérieures des constructions aveugles ou non, éventuellement des annexes, doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.
- Sont prohibées dès lors qu'elles ne sont pas placés au-delà de la façade arrière des pavillons et entourées d'un écran de verdure qui les masque, toutes constructions édifiées à titre provisoire ou en matériaux ne présentant pas, de pas leur nature, une harmonie de volume et de matériaux avec le bâtiment principal (constructions en bois, tôle peinte ou autre matériau de remplacement). Sont totalement interdites les constructions en carreaux de plâtre, agglomérés divers de ciment ou de mâchefer non enduits, planches ou vieux matériaux de démolition, ainsi que les anciens wagons ou autobus, roulottes, constructions légères préfabriquées, etc. ... Les acquéreurs qui contreviendraient à ces prohibitions pourront être contraints par toute voie de droit à la démolition de la construction incriminée sans préjudice de tous dommages et intérêts.
- Le nombre de pentes de toitures et le pourcentage de pente seront laissés à l'initiative de l'architecte concepteur de la construction qui les adaptera à la volumétrie et au style de sa construction. Il est cependant fortement recommandé de réaliser des couvertures en « long pan » (2 pentes et pignons droits) et de respecter une pente comprise entre 35° et 55°, traditionnellement utilisée par l'architecture locale, afin de conserver une harmonie à l'ensemble du lotissement.
- Lorsque les façades seront enduites, elles le seront de couleur claire.
- Lorsque les structures apparentes des façades seront constituées de bois, elles devront être peintes de la même couleur que les façades ou rester en couleur bois naturel.

Art .11- 2 – Matériaux utilisés :

○ Murs :

- Ils devront être réalisés avec des matériaux de bonne qualité, mis en œuvre dans les meilleures conditions. Lors qu'ils seront constitués de pierres ou de briques pleines, celles-ci devront être soigneusement jointoyées. En aucun cas, les murs en briques creuses, en parpaings, ou en plaques de béton, ne pourront laisser leurs faces apparentes ; Ils devront être enduits.

○ Couvertures des bâtiments principaux :

- Les toitures seront réalisées soit avec de la tuile de pays, soit de la tuile mécanique brune, soit de l'ardoise naturelle, soit avec un matériau présentant le même aspect que ceux cités avant. Les lucarnes sont autorisées ; par contre les éléments tels les fenêtres de toit, les capteurs solaires ... seront intégrés au plan de toiture.

Art .11- 3 – Bâtiments annexes :

- Les bâtiments annexes de toute nature (garage, chaufferie, buanderie, cellier, etc. ...), seront de préférence incorporés à la maison d'habitation ou accolés à celle-ci.
- S'ils sont visibles de la voirie commune, ou situé entre celle-ci et la façade arrière des bâtiments principaux, les annexes devront participer au même esprit de composition (volumétrie, matériaux) que le bâtiment principal.
- Ils devront être construits en matériaux durables propres et mis en œuvre et dissimulés sous des ravalements de même qualité et de même couleur que ceux de la maison d'habitation.
- Leur toiture devra être de même nature que celle de la construction principale.
- A l'arrière des bâtiments principaux, les abris de type chalet démontable ou non, en bois ou en métal peint, sont tolérés, dans la mesure où leur édification n'altère pas l'harmonie du site et qu'ils sont dissimulés par des écrans de verdure.
- La construction de tous clapiers, poulaillers, etc. ..., est formellement interdite, ainsi que la construction dans le but d'exploitation commerciale, de tout enclos ou bâtiment pour animaux.
- L'édification des vérandas est autorisée hors l'espace libre compris entre la façade de l'habitation et la voie commune dès lors que la profondeur de l'ouvrage ne dépasse pas 4 m et que celle-ci est accolée à l'habitation principale.
- Les matériaux utilisés, propres à ces constructions, devront répondre aux normes de sécurité et de conservation et être en harmonie avec les menuiseries de la construction principale.
- La pente et la nature de la couverture en seront alors déterminées par les besoins et la destination de l'ouvrage.

Art .11- 4 – Clôtures :

- Les clôtures sur rue et voie communale seront préférentiellement constituées par des lissages normands en béton armé, PVC ou bois, de 1,20 m de hauteur, suivant croquis ci-annexé, peints en blanc, ton pierre ou bois naturel.

- Les propriétaires pourront également réaliser une haie totalement végétale, ou combiner les deux.
- Les végétaux constituant ces haies, conformément au code civil, ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur, dès lors qu'ils sont plantés entre 0,50 m et 2,00 m de la limite de propriété.
- Exceptionnellement, et dès lors que l'ensemble de la clôture sur voie présente une composition d'ensemble, il pourra être admis des éléments maçonnés enduits, de la brique ou de la pierre naturelle.
- Les portes et portillons devront être préférentiellement en lames de bois montées sur traverses en bois ou en métal. D'autres matériaux, tel l'acier peint, l'aluminium laqué, le PVC, ... pourront être admis en lieu et place des lames de bois, dès lors qu'ils donneront un aspect similaire.
- En aucun cas, les portes et portillons ne pourront dépasser de plus de 50 cm la hauteur des haies ou de clôtures.
- En limites séparatives, les clôtures si elles ne sont pas de même nature qu'en façade, seront constituées uniquement par des haies vives dont la hauteur ne dépassera pas 2,00 m.
- En limite sur voie comme sur les autres limites séparatives, un grillage de même dimension que les haies pourra être incorporé, mais sa pose ne pourra pas être dissociée de la plantation des arbustes.

Art .11- 5 – Contrôle du représentant de l'association syndicale :

- Tous les projets de constructions, y compris les clôtures et les raccordements aux réseaux, seront soumis, préalablement au dépôt des demandes de permis de construire, à l'avis du bureau de l'association syndicale pour vérification de la conformité aux présentes règles de lotissement.

Art .12 – Stationnement des véhicules :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il sera exigé deux places de stationnement par logement.

Art .13 – Espace libres et plantations. Lotissement pavillonnaire :

- L'espace libre entre l'habitation et la voie, et visible de cette dernière, sera obligatoirement aménagé en jardin d'agrément.
- Les jardins potagers sont interdits dans cette zone.

- Les acquéreurs des lots sont tenus d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes sur l'ensemble de leur lot.
- Ils devront planter dans les trois ans, depuis la date d'acquisition du lot, des arbres ornementaux, fruitiers ou forestiers, dont la hauteur atteinte normalement est supérieur à 3,00 m.
- En tout état de cause, la densité moyenne par lot de ces arbres devra être au moins égale à un arbre pour trois cents mètres carrés.
- En outre la plantation d'arbustes est vivement conseillée.
- En cas d'arbres isolés : les arbres existants éventuellement sur les parcelles devront être conservés dans la mesure où ils ne gênent pas l'éclaircissement de la construction, son ensoleillement et son implantation.
- En cas de défrichement : en conformité avec les directives de la Direction Départementale de l'Agriculture, chaque parcelle comprendra :
 - Une aire d'un seul tenant destinée à ses abords, y compris voie d'accès, jardins d'agrément et potager, verger, tennis, etc. ..., où le défrichement pourra être intégral, étant entendu que la culture maraîchère sera réservée à l'usage personnel de l'acquéreur et située derrière l'habitation.
 - Une aire d'un seul tenant où le boisement existant sera conservée sauf exploitation normale et nettoyage de sous-bois pour enlèvement des ronciers, épines, genêts et autres broussailles.
 - Ce boisement pourra être complété ou enrichi.

Art .14 – Possibilités maximales d'occupation du sol :

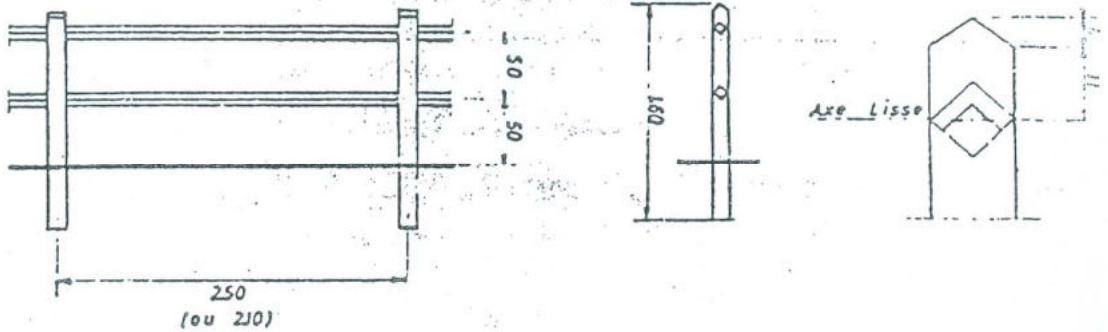
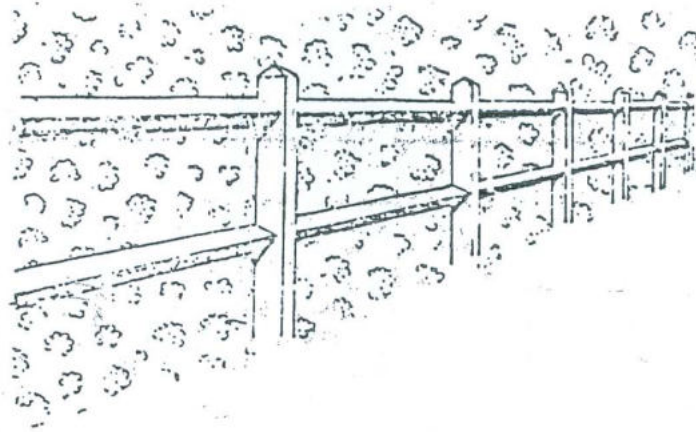
- Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) est fixé à 0,05.
- Ce qui donne une surface hors-œuvre nette des planchers à bâtir sur l'ensemble des parcelles de la partie lotie, égale à 12 234 M² répartis en 41 parts égales de 298,39 M².

Art .15 – Dépassement du C.O.S. :

- Le dépassement du C.O.S. n'est pas permis.

CLÔTURE TYPE

à lisses
(Béton armé)



ECHELLE 1/50