



DEPARTEMENT DU LOIRET

CLERY SAINT ANDRE

« Les Hauts Bergerets »

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

SCP PERRONNET, Géomètre-Expert

Bureau principal :
25 rue de la Cordonnerie
45190 BEAUGENCY
☎ 02.38.44.96.04
☎ 02.38.44.11.29

Cabinet secondaire :
14 avenue d'Orléans
41600 LAMOTTE BEUVRON
☎ 02.54.88.05.71
☎ 02.54.88.55.25

Dossier 11.551 Date : 4 09.2012
Modifié le 10.01 13
Modifié le 19.03 13
Modifié le 24.09.14

Prêté d'autorisation du 09 Avril 2013 et modifié le 19 Janvier 2015.

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 CLERY SAINT ANDRE au lieudit « Les Bergerets », cadastré Section ZS n° 78 à 93 pour une superficie mesurage de 51 428 m² environ.

Ce lotissement est situé en zone 1AU 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 2.5 - Voir règlement applicable au document d'urbanisme.

Article 2.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de l'axe principale structurant la zone :

⚠ → Pour les lots 1 à 16, en façade du chemin des Bergerets, un retrait conforme à celui qui est indiqué au plan de composition sera obligatoire. *et plus ou pas =*

Pour ces lots, 60% minimum de la façade des constructions devra être implantée à 7 mètres en retrait de la voie publique tel qu'indiqué au plan de composition. Le garage ou une partie du bâtiment, pourvu qu'il ne soit pas supérieur à 40 % de la façade pourra soit être implanté soit en retrait soit en saillie de cette ligne d'implantation.

60% pour la façade principale (autorise un décroché)

Le long des axes secondaires desservant la zone :

L'implantation des constructions s'effectuera soit à l'alignement, soit en retrait de la voie publique de 5 mètres minimum).

Autour des placettes à aménager :

L'implantation des constructions principales à l'alignement est obligatoire afin de délimiter et structurer l'espace de la placette. Les annexes pourront également être implantées à l'alignement dans le prolongement ou non de la construction principale.

Toutefois l'implantation des constructions en retrait de l'alignement autour de la « placette » peut être autorisée sous réserve que l'alignement soit constitué par un muret de pierres ou en parpaings devant être recouvert par un enduit, dont la hauteur maximum est de 0,80 mètres. La délimitation de la parcelle peut également être assurée par une grille ou grillage uniquement si celle-ci est doublée d'une haie vive.

De façon générale, excepté pour le lot n°60, Les constructions sont implantées dans la première moitié de la profondeur du terrain située du côté de la voie qui dessert le lot. La partie arrière de chaque parcelle a vocation de jardin, elle peut accueillir des annexes distinctes de la construction principale.

Article 2.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur une profondeur de 30 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives.

Autour des placettes à aménager :

L'implantation des constructions s'effectuera sur au moins l'une des deux limites séparatives.

L'implantation des annexes peut s'effectuer sur l'une des limites séparatives dans le prolongement de la construction principale d'habitation.

Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général, des implantations différentes peuvent être admises.

Article 2.8 à 2.10 - Voir règlement applicable au document d'urbanisme.

Article 2.11 Aspect extérieur des constructions.

Constructions principales :

Les constructions devront être constituées d'un rez de chaussée avec combles aménageables ou combles perdus, sans obligation d'ouverture en cas de combles perdus.
Les sous sol sont interdits.

Les façades principales donnant sur le domaine public, seront composées à l'image de l'architecture locale. Elles doivent présenter un aspect harmonieux, avec ou sans recherche de symétrie ou d'alignement systématique. Les éléments de façade tels que les frontons et les colonnades sont formellement interdits. Pour les autres façades vues du domaine public, il est souhaitable que celles-ci disposent d'ouvrants mais aussi qu'elles fassent office d'une recherche de composition architecturale.

Toutefois les façades aveugles ne sont pas prohibées.

Les volumes d'habitation comporteront des corniches pierres, briques ou pierres reconstituées, ou queue de chevrons. Les volumes secondaires, garages, locaux annexes accolés peuvent être plus simplement à queue de chevrons apparents peints à l'identique des menuiseries.

Pour les façades, les appuis de baies en béton blanc, en pierres ou briques, les entourages de fenêtres et les chaînages apparents sont souhaitables. L'ensemble des couvertures d'une même propriété devront présenter une unité d'aspect.

Le bâti de type contemporain est acceptable dans la mesure où celui-ci ne jure pas et s'intègre à l'ambiance du quartier.

Constructions annexes et éléments particuliers :

Les façades arrière peuvent être composées plus librement sans rechercher la même rigueur.

Les vérandas, serres, abris à bois, etc., accolés à la construction principale devront être composés avec l'ensemble de la façade en reprenant les mêmes rythmes, principes et éventuellement les mêmes matériaux. Ils seront généralement en façade arrière, pour ne pas être directement vus de l'espace public. Ces extensions accolées ne doivent pas constituer une superposition flagrante du fait d'une différence notable de référence architecturale.

Se définissent comme vérandas les constructions dont la structure est légère, généralement bois ou métal, et les surfaces vitrées largement prédominantes. Les constructions de type charpente sur muret bahut avec couverture identique à la construction principale, même largement vitrées, doivent être considérées comme des extensions à l'habitation.

Les piscines devront être implantées à 4m minimum de toutes limites séparatives et impérativement dans la moitié qualifiée de jardin au schéma d'implantation. Les installations nécessaires au fonctionnement devront être intégrées à la construction principale ou être conçues selon les préconisations établies pour les abris de jardins...

Aspect des matériaux utilisés dans la construction :

Menuiseries : Les menuiseries seront généralement en bois ou aluminium, fenêtres à un ou deux battants ouvrant à la Française. Les volets en bois et en aluminium sont autorisés, ainsi que les volets à lames et traverses en bois ou à ferrures métalliques et les volets bois persiennes ou semi-persiennes. Il est possible de mettre en place des volets roulants à condition que le mécanisme ne soit pas visible depuis la rue. Les portes d'entrée et de garage peuvent être traitées différemment des fenêtres et volets, dans des teintes plus vives, mais généralement assorties...

Les baies vitrées coulissantes de grandes dimensions ne peuvent être admises qu'en façade arrière, si elles ne sont pas directement vues de l'espace public. Les parois en briques de verre sont autorisées en surface très limitée, pour se substituer à des petites menuiseries.

Matériaux de couverture :

Les lots situés en lisière nord (1 à 16) devront être couverts en ardoise naturelle 32x22 (et crochets teintés).

Les autres lots pourront être couverts, soit en ardoises naturelles au format 40x24 maximum, soit en tuiles plates de terre cuite de ton brun-rouge foncé, 27u/m²minimum.

Les tuiles béton et ardoises artificielles seront proscrites.

Châssis de toit, tabatière, ouvrage de toiture :

- Les châssis de toit sont des surfaces vitrées conçues dans le plan de la toiture et qui en suivent la pente. Les châssis de toit ne dépasseront pas une surface vitrée maximale de 80cm².

Deux châssis maximum par pan seront autorisés.

Ils devront être encastrés sans volet roulant et implantés en partie basse

Cependant, peuvent être admises des verrières en toiture. Toute verrière doit présenter une surface de 2m² minimum et être intégrée au pan de toiture sans présenter de surélévation remarquable.

- Les souches de cheminées seront de section rectangulaire. Elles seront posées au plus près du faîtage de toiture. Le corps de la souche devra être réalisé en briques maçonnées, excluant tout module préfabriqué.

- Les antennes de réception TV de type paraboles ou râteau, intégrées aux toitures, seront implantées de préférence dans les situations les moins visibles de l'espace public.

- Les panneaux solaires en photovoltaïques devront être invisibles du domaine public.

Véranda et jardin d'hiver :

Ne peuvent être considérées comme véranda ou jardin d'hiver que des constructions d'une structure légère (bois ou métal) dont les parois sont presque exclusivement vitrées et dont la couverture est translucide. Toute autre construction qui utilise une couverture similaire à celle de l'habitation principale, même si elle est largement pourvue d'ouvertures vitrées, sera considérée au titre d'une extension accolée à l'habitation et traitée comme telle.

Aspect général des constructions :

Enduits, soubassements et parements :

Sur les façades vues du domaine public, on veillera à éviter une trop grande diversité de matériaux. Les surfaces autres que pierres, briques bois et béton traité façon pierre doivent être enduites. Les enduits devront être de ton beige sable (ni rosés, ni jaunes, ni blancs ni gris ciment) de finition grattée fin ou brossé.

L'enduit devra constituer l'essentiel des revêtements de façades. Il sera réalisé sans fioriture particulière et notamment en évitant les marquages de coups de truelle et toute fantaisie. Néanmoins, d'autres finitions peuvent être autorisées en surface limitée et si elles participent à révéler une composition particulière de la façade. Les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans en imitation de colombages sont interdites. En fonction du projet, architectural les modénatures d'enduit extérieures sont compatibles aux règles du lotissement. Les soubassements de façade seront réalisés, soit en enduit de teinte identique ou voisine de celle de l'enduit principal, soit en matériaux identiques aux habillages des baies et appareillage d'angle.

Aspect général des menuiseries :

L'ensemble des menuiseries est en finition peinte, de couleur pastel de préférence (blanc cassé, gris, tourterelle, etc ...). Cependant, des couleurs foncées pourront être admises (gris anthracite par exemple). Les châssis de fenêtre et volets seront généralement dans la même teinte.

Aspect général des toitures :

L'ensemble des toitures sur une même parcelle doivent présenter une unité d'aspect.

A l'exception près des toitures de vérandas ou jardin d'hiver, ou de petite surface type marquise. La couverture des annexes distinctes de la construction principale devra être d'un matériau harmonisé avec le matériau de couverture de la construction principale sur la même parcelle.

Dispositions liés aux niveaux :

Le niveau de la dalle rez-de-chaussée considéré vis-à-vis du niveau du sol fini doit être tel que l'évacuation des eaux usées et des eaux de pluies puisse se faire par gravité, sans recours à des pompes.

Les sous-sols et garages en sous sols sont interdits.

Dispositions liées à l'orientation du bâtiment principal :

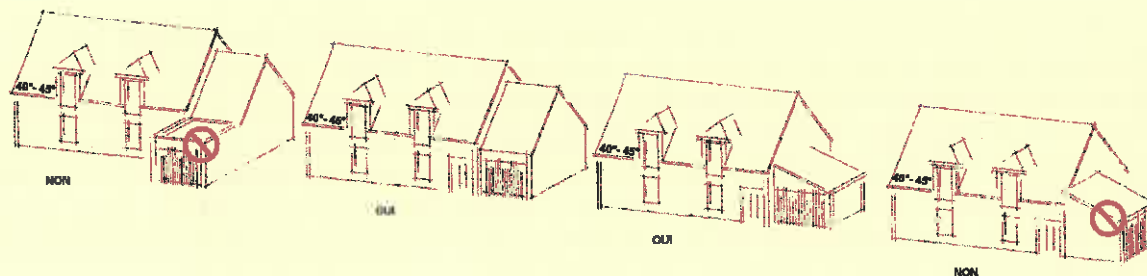
La ligne de faîtage principale doit être parallèle à l'axe de la rue, cette disposition est applicable aux lots 1 à 16 et 47 à 59. Pour les autres lots de la zone, l'orientation du faîtage n'est pas imposée

Dispositions applicables aux toitures :

Pentes :

L'ensemble des toitures orientées sur un même axe doit présenter les mêmes pentes. Il est obligatoire de prendre en considération que les pentes de 40° à 45° sont préconisées sur l'édifice principal. Seul les vérandas, les jardins d'hiver et les abris de jardin peuvent avoir des pentes inférieures à 35°. Cependant, les raccords de toitures qui résultent d'une composition des volumes ne doivent pas générer de raccord de pignon disgracieux (ou oreilles). Les volumes simples sont à privilégier. On préférera les volumes réguliers.

Si les volumes doivent être simples, une bonne réflexion sur la composition de ceux-ci permet d'optimiser le fonctionnement et d'influer sur le bilan thermique et la compacité du logement. L'orientation des volumes constituant les bâtiments d'habitation est la première condition d'une opération bioclimatique.



Haies séparatives entre les lots :

Conformément au PLU la limite séparative pourra être traitée de façon végétale associée à un grillage. Les haies sont composées d'essences locales et variées de types persistant et caduc dans une proportion 1/3 2/3.

Les essences végétales non locales de type thuyas, laurier palme... sont interdites.

Une clôture sera implantée. Elle se composera d'un grillage de 1,60 m de hauteur, installée en limite de propriété. Ce grillage sera de couleur verte. Il sera correctement tendu sur des piquets métalliques verts ou galvanisés ou bois de même hauteur. Le grillage sera implanté sur la limite parcellaire du lot.



Principe de haie séparative

Haies de façade autour des placettes :

Conformément au PLU, les limites donnant sur les deux placettes de retournement des lots devront faire l'objet d'un soin particulier afin de structurer l'espace autour des placettes.

Sur les limites ci-dessus définies, les haies de façade devront être constituées :

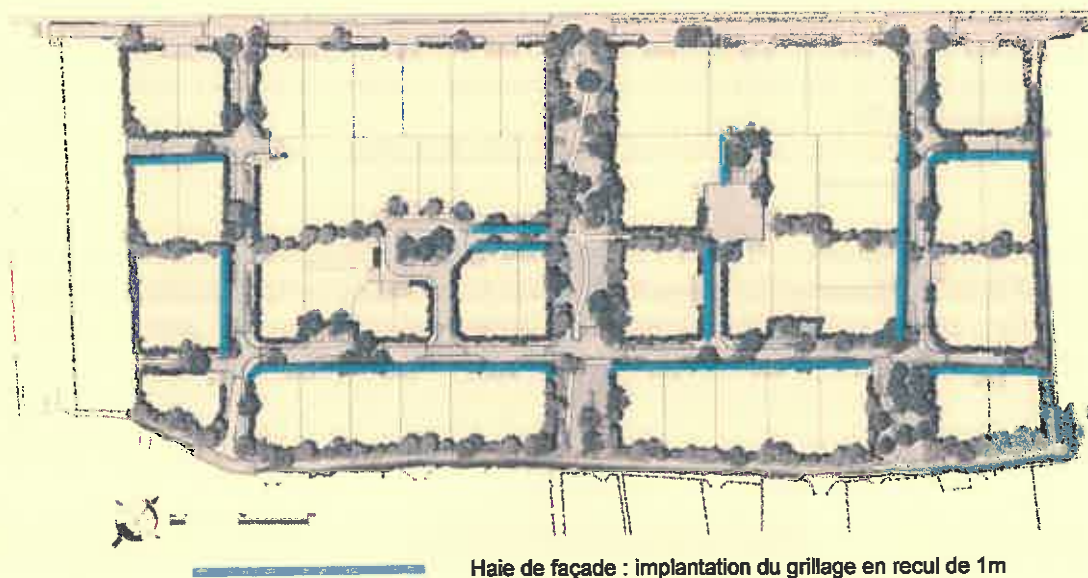
- Soit d'un grillage de couleur verte d'une hauteur de 1.60m doublé impérativement d'une haie vive,
- Soit d'un muret de 0,80 surmonté d'une grille simple, d'un barreaudage doublé impérativement d'une haie vive.

Les haies sont composées d'essences locales et variées de types persistant et caduc dans une proportion 1/3 2/3.

Les essences végétales non locales de type thuyas, laurier palme... sont interdites

Autres dispositions liées à l'aspects extérieurs des bâtiments :
Voir règlement applicable au document d'urbanisme

Dispositions applicables aux clôtures :



Haies de façade :

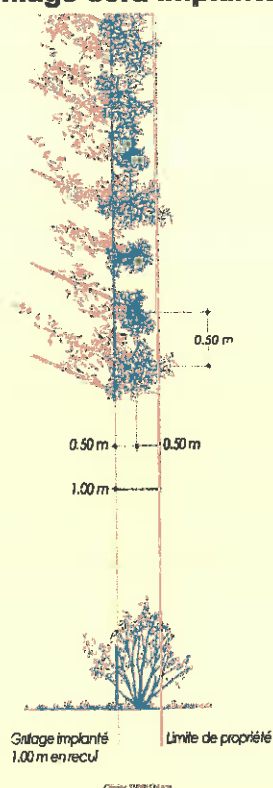
Conformément au schéma ci-dessus, l'acquéreur des lots donnant sur le domaine public, (voir lots matérialisés par un trait bleu sur le schéma) aura l'obligation de planter une haie végétale devant son grillage et sera composée d'essences locales et variées de type persistant et caduc dans une proportion 1/3 2/3.

Les essences végétales non locales de type thuyas, laurier palme... sont interdites.

La fourniture et la mise en œuvre sont à la charge de l'acquéreur.

Une clôture devra être implantée dès la fin de la construction de la maison sur toutes les limites de lots donnant sur le domaine public. Elle se composera d'un grillage de 1,60 m de hauteur. Ce grillage sera de couleur verte. Il sera correctement tendu sur des piquets métalliques verts ou galvanisés ou bois de même hauteur.

Le grillage sera implanté à 1 m en retrait de la limite parcellaire à l'intérieur du lot.



Haie de façade

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 règlement graphique. Cet espace devra permettre le stationnement de deux véhicules.

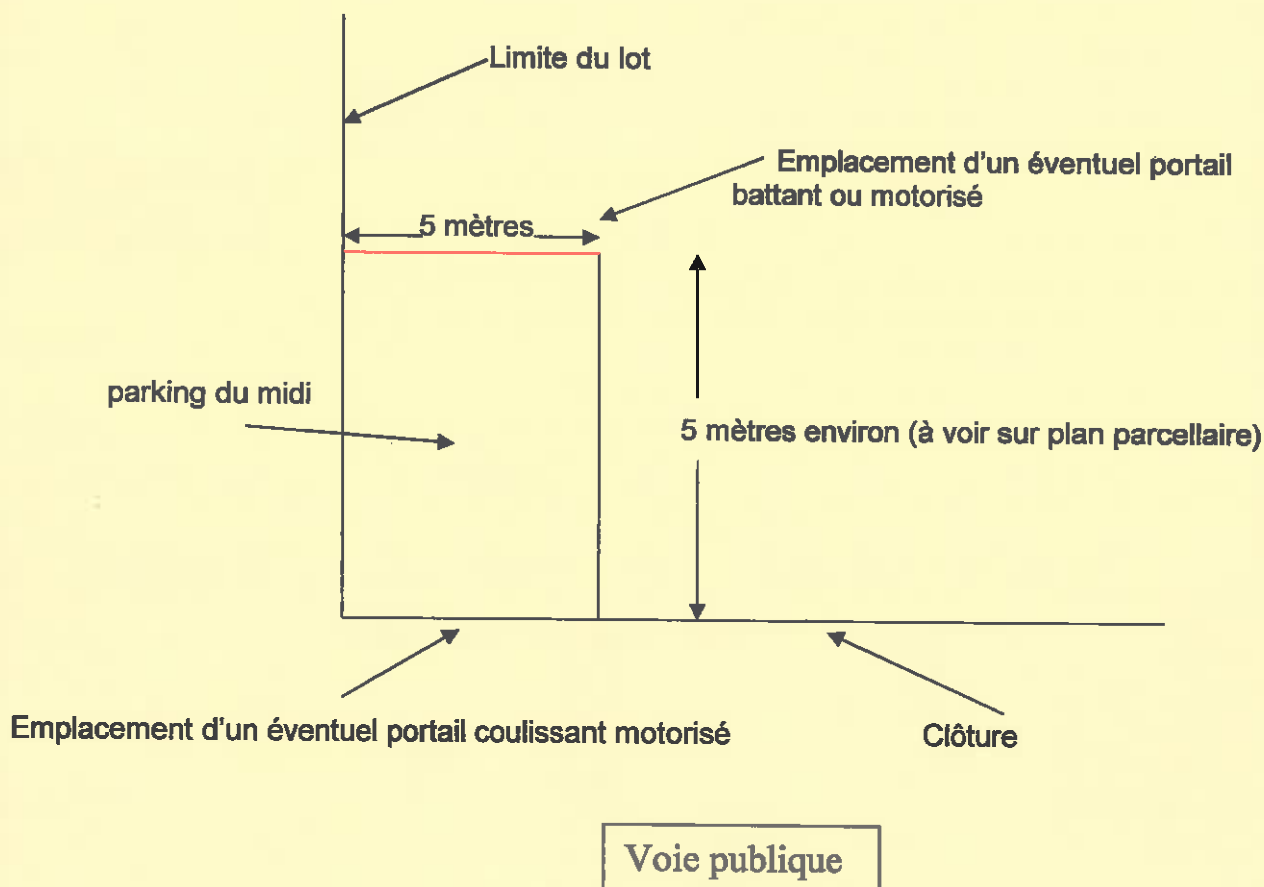
Par ailleurs, cet espace devra être libre de tout objet autre que des véhicules. Il est expressément indiqué que le stockage des poubelles ou de container y est interdit.

Un éventuel portail (battant ou coulissant) pourra être positionné en retrait de 5 mètres par rapport aux espaces communs.

Toutefois, si le portail pourra être implanté en limite de la voie publique si ce dernier est coulissant et motorisé.

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

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



Les portails, portillons et clôtures resteront simples, généralement métalliques avec revêtements plastifiés ou peints dans des teintes unies. On trouve dans le commerce plusieurs teintes courantes, parmi celles-ci seront privilégiées le brun et le noir, les deux teintes qui se fondent le mieux dans le paysage.

Le blanc pur est prohibé, s'inscrivant souvent en contraste trop voyant sur les fonds végétaux, le vert est très souvent un faux ami car il n'est que trop rarement de la couleur de la végétation qui l'entourne.

Article 2.13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés

Les aménagements paysagers devant être réalisés doivent privilégier des essences locales et être variées.

Les espaces extérieurs doivent répondre aux besoins, aux usages, ainsi qu'aux éléments nécessaires au bien être et à ce qui y participe. Ainsi les espaces extérieurs sont susceptibles de recevoir des constructions annexes (Piscine et leurs locaux techniques, cabane de Jardin,...) liés au fonctionnement des loisirs. Ces zones, selon la façon dont elles sont traitées, peuvent créer du paysage. Pour l'ensemble du secteur, les espaces extérieurs comportent **deux secteurs distincts** qui font l'objet des prescriptions suivantes.

L'espace sur rue est la bande de terrain entre la limite de l'espace public et la façade sur rue de l'habitation.

L'espace jardin est défini comme la partie libre du terrain en arrière de la construction ainsi que ses abords.

Les perrons :

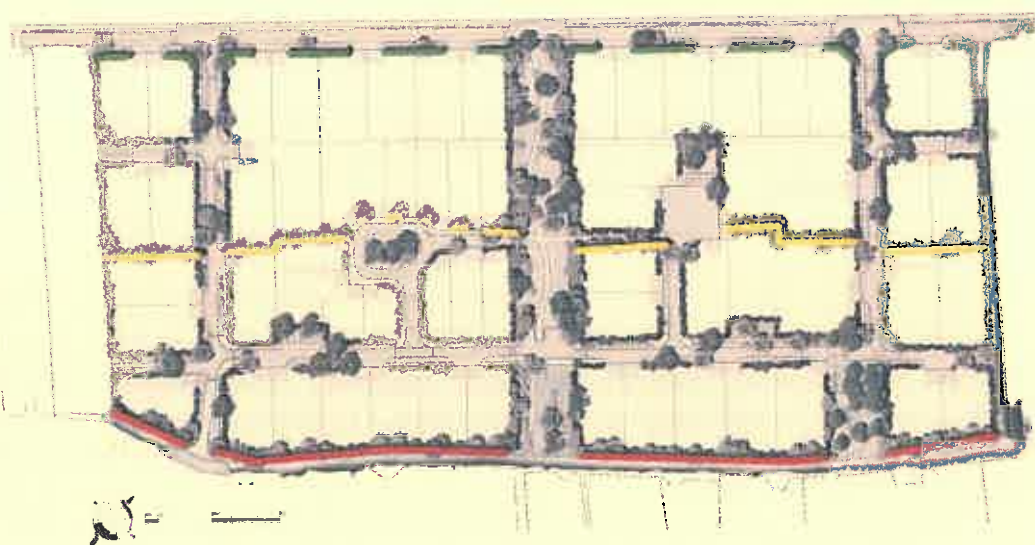
La surélévation de la dalle rez-de-chaussée peut nécessiter la création de perrons. Ils seront traités de façon simple, utilisant en finition les matériaux de la façade ou des revêtements de surface équivalents à ceux utilisés pour les sols extérieurs en façade des constructions.




Le stationnement :

Les stationnements doivent être réalisés sur la parcelle de chaque habitation. Deux places extérieures par lot prennent place dans l'espace désigné au schéma de composition comme étant un accès à la parcelle.

Conformément au PLU (article 1AU12), il sera imposé une troisième place de stationnement sur la parcelle, lorsque la surface de plancher créée dépasse 180 m².

Le lotissement des "Hauts Bergerets" possède également trois ambiances fortes décrites ci-dessous :



-  1. Coulée Verte imposée
-  2. Corridor biologique imposé
-  3. Lisière nord imposée 1

Coulée verte

La coulée verte est un espace à dominante végétale inscrit au PLU et devant respecter une largeur de 5m. Elle vise à valoriser la nouvelle urbanisation des Hauts Bergerets vis à vis des habitations riveraines et du paysage plus large. Elle s'étale sur le domaine privé. Le domaine privé est planté d'un corridor biologique (description ci-dessous) et d'une bande herbeuse. Le but étant d'apporter et de permettre à la biodiversité de s'exprimer et d'enrichir le sentier des Murailles.

La réalisation de ces plantations est à la charge du maître d'ouvrage et devra suivre la liste des essences préconisées dans l'herbier.

Le maître d'ouvrage assurera l'entretien de cette coulée verte l'année suivant la plantation de celle-ci.

Ensuite, chaque acquéreur aura l'obligation d'entretenir la partie de la coulée verte située sur son terrain, et de replanter en cas de besoin.

Une clôture pourra être implantée. Dans ce cas, elle se composera d'un grillage de 1,60 m de hauteur, installée en limite de propriété. Ce grillage sera de couleur verte. Il sera correctement tendu sur des piquets métalliques verts ou galvanisés ou bois de même hauteur.

En fond de lot, la réalisation d'un portillon « piétons » d'une largeur maximale de 1m sera toléré sur le sentier des murailles. **Principe de plantation de la coulée verte :**



Corridor biologique

Le corridor biologique est un composant courant du paysage de la vallée de la Loire. Il se définit comme un lien de circulation et de vie pour la faune et la flore dans le paysage général. La réalisation de ces plantations est à la charge du maître d'ouvrage et devra suivre la liste des essences préconisées dans l'herbier.

Il est planté sur le domaine privé en recul de la limite parcellaire. La première ligne de plantation comprend des arbustes ne dépassant pas 2,00 m de hauteur. Elle est implantée à environ 1,30 m de la limite parcellaire. Elle est doublée par une seconde ligne implantée à 2,10 m approximativement de la limite parcellaire. Cette seconde ligne sera plantée de végétaux au développement plus important qui dépasseront donc les 2,00 m de hauteur.

Une clôture pourra être implantée. Dans ce cas, elle se composera d'un grillage de 1,60m de hauteur, installée en limite de propriété. Ce grillage sera de couleur verte. Il sera correctement tendu sur des piquets métalliques verts ou galvanisés ou bois de même hauteur.



Principes de plantation



Corridor biologique

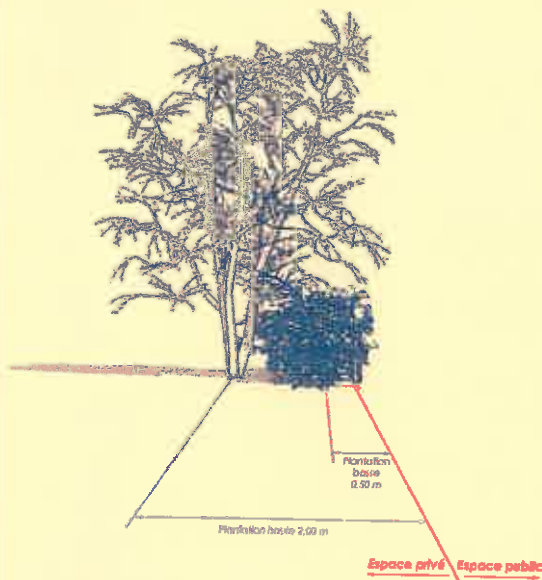


Lisière Nord

La lisière nord est un point impondérable du projet puisque inscrit au PLU. Elle s'implante sur le domaine privé et se compose de deux éléments. Le premier est une haie de façade décrite ci-dessous. Le second est la plantation d'un second rang de végétaux plus hauts (hauteur plus de 2,00m). Les plantations sur cette deuxième ligne seront ponctuelles, de façon à ne pas refermer le paysage et ainsi conserver des vues.

Sa fourniture et sa mise en œuvre sont à la charge du Maître d'ouvrage.

Une clôture pourra être implantée. Dans ce cas, elle se composera d'un grillage de 1,60m de hauteur installé en limite de propriété. Ce grillage sera de couleur verte. Il sera correctement tendu sur des piquets métalliques verts ou galvanisés ou bois de même hauteur. Le grillage sera implanté sur la limite parcellaire du lot.



Principe de Lisière

Principe de plantation

Article 2.14 – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

La Surface de Plancher autorisée pour l'opération sera de 15 428 m²

La Surface de Plancher autorisée par lot est indiquée sur le tableau en annexe pour une Surface de Plancher autorisée pour l'ensemble des lots de 15 360m².

La Surface de Plancher autorisée sur le lot commun sera de 68 m².

23 places de parking d'une superficie de 12.50m² chacune.
Soit 288m² pour l'ensemble de l'opération.

Fait à BEAUGENCY, le 4 septembre 2012

Modifié le 10.01.2013

Modifié le 19.03.2013

Modifié le 24.09.2014

par le Géomètre-Expert, urbaniste auteur du projet

