



PLAN LOCAL D'URBANISME

Liste des annexes

Commune de
BOIGNY SUR BIONNE
Département du Loiret

8.8- Règlement du lotissement du Clos de l'Eglise

Numéro
de la Pièce
621

SCI « LE CLOS DE L'ÉGLISE »

RCS : ORLEANS 494 054 695 00015

12 rue de la Planche

45 760 Boigny sur Bionne

Capital social : 760 000€

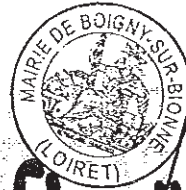
Tél : 02-38-75-24-37

25 AVR. 2007

Département du Loiret

Commune de BOIGNY SUR BIONNE

PREFECTURE DU LOIRET
13 JUL. 2007
COURRIER 8



"Le clos de l'église"

ARRETE
13 JUL. 2007
FAVORABLE

Règlement du lotissement

BERNARD SOUESMES

GEOMETRE EXPERT

11 bis rue Basile Baudin
45110 CHATEAUNEUF sur LOIRE

☎ 02-38-58-98-79

MARIE-FRANCE HURBAULT

DESIGNER PAYSAGISTE

29 rue de la Mairie
45740 LAILLY en VAL

☎ 02-38-46-71-31

Maitre d'œuvre : Joël CHARPENTIER

Autorisation de lotir Pièce N° 8

Document complété et modifié le 20 mars 2007

"Le clos de l'église"

Règlement du lotissement

Sommaire

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1.01 OBJET DU REGLEMENT.....	3
ARTICLE 1.02 SITUATION ET REFERENCES CADASTRALES	3
ARTICLE 1.03 DESTINATION DES LOTS.....	3
ARTICLE 1.04 SUBDIVISION DE LOTS.....	3
TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT.....	3
ARTICLE 2.01 DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLE AU PROJET	3
ARTICLE 2.02 DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AU LOTISSEMENT ...	3
TITRE 3. ANNEXES.....	5

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.01 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général dans le lotissement. Il s'applique en sus du droit des tiers, des règles générales d'urbanisme et du plan local d'urbanisme applicable en fonction des dispositifs de l'article L 315 - 8 du Code de l'Urbanisme. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou chaque location.

Article 1.02 Situation et références cadastrales

Le terrain à lotir est situé sur le territoire de la commune de Boigny sur Bionne , le long de la rue du vieux Bourg à l'ouest (entre le 1 et le 89 rue du vieux bourg) et de la rue de la Planche à l'est.

Les terrains constituant le lotissement « Le clos de l'église » sont cadastrés AC 89 ; AC 180 et AC 181 suivant le document de propriété.

La superficie apparente du terrain résultant du cadastre est de 16 261 m².

Article 1.03 Destination des lots

Le lotissement comprend :

- 14 lots numérotés de 1 à 14 destinés à la construction de logements d'habitation et un lot déjà construit à réhabiliter et à aménager à usage de logements (Lot N° 15). Il sera destiné à faire l'objet d'un permis de construire groupé à usage d'habitation pour un maximum de 4 à 6 logements en deux phases. Suppression des dépendances agricoles et construction de 2 logements neufs sur l'impasse nouvelle. A plus long terme, conservation et réhabilitation de l'immobilier existant. L'ensemble pour une surface 11510 m²
- D'un espace vert public de 1921 m² (hors voirie, chemin piétonnier inclus)
- D'une voirie en impasse de 1936 m² (comprenant chaussée, places de stationnement, trottoir et aménagement végétal associé)
- D'un bassin d'orage étanche, non accessible au public de 769 m²

Article 1.04 Subdivision de lots

Les éventuels copropriétaires d'un lot (coacquéreur ou cohéritier) ne peuvent se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour imposer la subdivision d'un lot.

TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Article 2.01 Dispositions d'urbanisme applicable au projet

Les dispositions d'urbanisme applicables au projet de lotissement sont celles de la zone où est implantée le projet : Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de la commune de BOIGNY sur BIONNE.

Article 2.02 Dispositions complémentaires applicables au lotissement

Les autorisations d'urbanisme (permis de construire) auront l'obligation d'intégrer le projet de clôtures et en particulier celles implantées en bordure du domaine public.

1NAa 3- Accès et voirie

Les accès aux parcelles depuis la voirie en impasse seront conformes au plan de masse (pièce N°5 du présent dossier). Concernant le lot 15 déjà bâti, deux accès seront créés, un sur l'impasse nouvelle, l'autre sur la rue du vieux bourg à l'emplacement des bâtiments agricoles démolis. L'accès carrossable actuel 69 rue du vieux bourg sera conservé jusqu'à la fin des travaux de réhabilitation.

1NAa 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être conçues en fonction du terrain existant, en référence avec le nivellement à l'axe de la voie.

Les constructions doivent être édifiées conformément au plan de masse et de composition.

Compte tenu de l'altimétrie des réseaux d'assainissement et de la proximité du bassin, les sous-sols sont interdits pour les lots 8 et 9 et sont autorisés sur les autres lots sous la seule responsabilité du constructeur.

1NAa 7- Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour les annexes non liés au bâtiment principal hors garage, leurs superficies seront limitées à 15m², leur hauteur sera inférieure à 2,5m à l'égout. Leur implantation est autorisée en limite de propriété exception faite des lots 1 à 7 qui devront respecter un recul de 3m minimum avec la limite du chemin de la Planche.

1NAa 10- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 ml au faîtage, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.

1NAa 11- Aspect extérieur

Les façades : La couleur des enduits des bâtiments et des clôtures sera obligatoirement de ton pierre avec finition grattée, talochée ou grésée. Se reporter à l'annexe 3 pour les coloris.

Les fenêtres, volets, portes de garage, portail et portillons devront être en harmonie de couleur. Se reporter à l'annexe 3 pour les coloris.

Les trompe-l'œil ou imitation de matériaux sont interdits.

Les verrières et les vérandas vitrées sont autorisées à condition qu'elles soient correctement composées avec le volume principal de la construction.

Les ouvertures devront être plus hautes que larges. Les baies d'étage seront axées sur celles du RdC.

Les lucarnes et châssis de toiture sont autorisés.

Les volets roulants sont autorisés si le coffre reste invisible de la voie publique.

Les toitures : Elles auront deux versants principaux dont la pente doit être comprise entre 35 et 50° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Le faîtage principal devra respecter l'orientation défini sur le plan de composition.

Les débords de toiture sont autorisés.

La couverture de la construction principale ou de ses annexes sera réalisée en ardoises, tuiles plates (22 minimum au m²) aspect terre cuite vieillie, verre ou matériaux transparents.

Les vérandas ou abris de jardin auront une pente de toiture supérieure à 20°.

Les plaques ondulées sont interdites.

Les annexes d'une superficie supérieure à 10 m² y compris garages, seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Les clôtures sur domaine public :

Est considéré comme domaine public : la rue du vieux bourg, le chemin de la planche, l'impasse nouvelle du « clos de l'église », le chemin piétonnier reliant le bout de l'impasse à la rue de la Planche ainsi que l'espace vert public.

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire. Toutefois en l'absence de clôture, la limite avec le domaine public, devra être matérialisée par la pose d'une bordurette type P1 ménageant une vue d'au moins 5cm et par une haie champêtre privée d'une hauteur maximale de 1,80m (thuya et laurier palme interdits). Se reporter aux exemples de clôtures en annexe¹ et aux compositions de haies annexe 4.

Dans le cas d'une clôture, elle sera composée d'un grillage à mailles rectangulaires et de poteaux supports « vert sombre » d'une hauteur maximale de 1,50m et doublée d'une haie à dominante végétale, composée d'arbustes formant une haie champêtre d'une hauteur maximale 1,80m (thuya et laurier palme interdits) Se reporter aux

exemples de clôtures en annexe 1 et aux compositions de haies annexe 4.
Les murets et murs pleins ne sont pas acceptés.

Les portails et portillons sont autorisés dans la continuité ou en retrait de la clôture, ils doivent être ajourés sur une hauteur maximale de 1,50 ml. Se reporter à l'annexe 3 pour les coloris.

Cet article n'est pas applicable au lot N° 15 sauf dans le cas où il y aura modification des clôtures ou portail existants.

Les clôtures en limite séparative :

Elles seront traitées à dominante végétale comme les clôtures sur domaine public, toutefois, les murs pleins sont acceptés à condition de respecter l'aspect des constructions principales. La hauteur maximale sera de 1,50m

1NAa 12- Stationnement

Une place de stationnement par lot est prévu sur la voie publique.

Chaque parcelle privative devra permettre le stationnement de deux véhicules (règlement PLU)

Pour des raisons de sécurité publique et afin de dégager tout véhicule des emprises communes, il est conseillé de placer à l'entrée de chaque parcelle, devant le portail ou à proximité, une aire permettant l'arrêt rapide des véhicules « Place du midi »

1NAa 13- Espaces libres et plantations

Se reporter à la note paysagère

1NAa 14- Coefficient d'occupation des sols

En application du COS, la surface hors œuvre nette applicable au lotissement est de 4 840 m². La SHON constructible de chaque lot est indiquée dans le tableau des lots en annexe 2 .

TITRE 3. ANNEXES

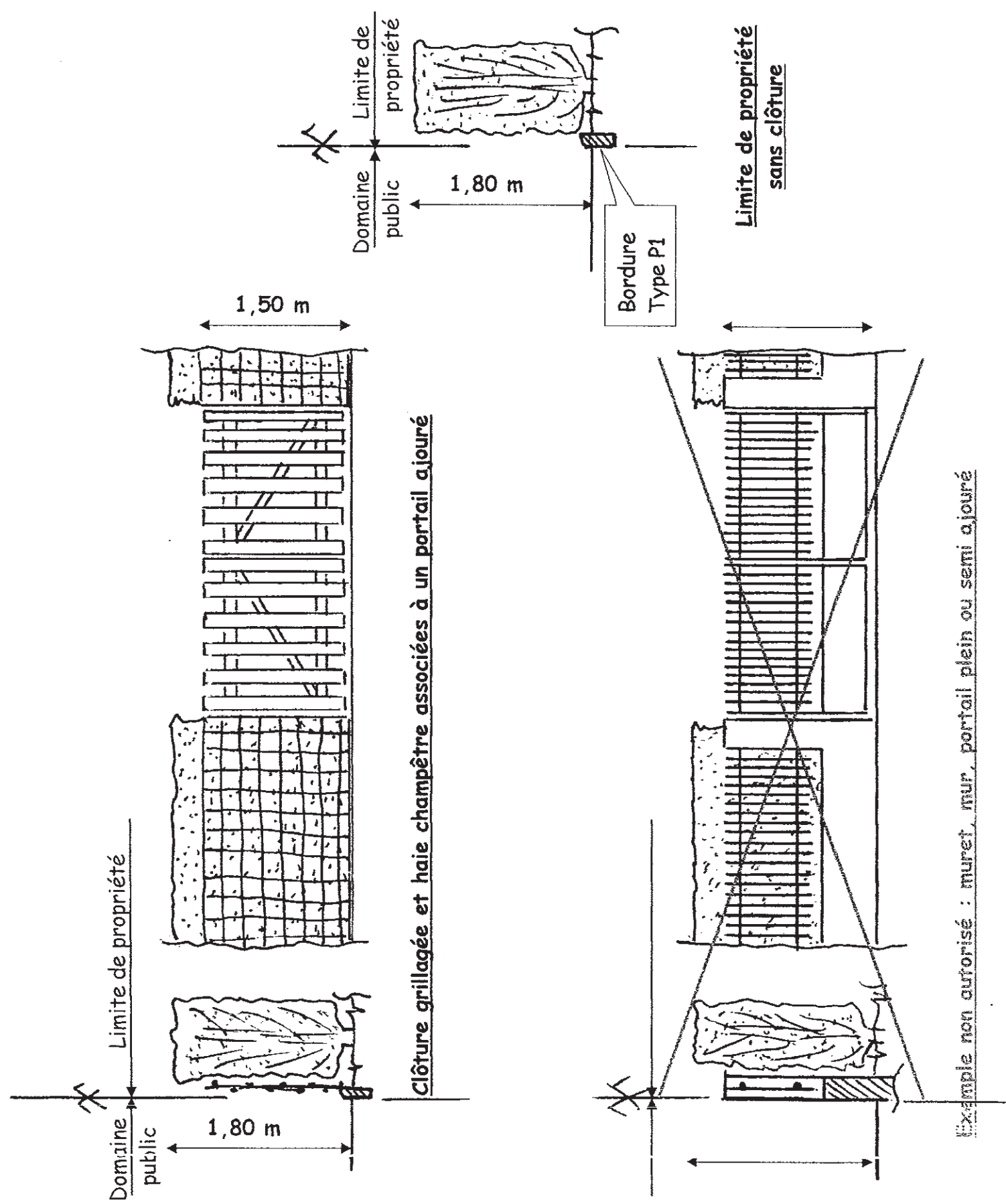
Annexe 1 : Principe de clôtures

Annexe 2 : Tableau des lots

Annexe 3 : Palette des coloris

Annexe 4 : Composition des haies privatives

Annexe 1 : Principe de clôtures



Clôture grillagée et haie champêtre associées à un portail ajouré

Exemple non autorisé : muret, mur, portail plein ou semi ajouré

Annexe 2: Tableau des lots.

N°	Destination	Superficie	SHON
LOT N° 1	Terrain à bâtir	580	250
LOT N° 2	Terrain à bâtir	582	250
LOT N° 3	Terrain à bâtir	575	250
LOT N° 4	Terrain à bâtir	568	250
LOT N° 5	Terrain à bâtir	561	250
LOT N° 6	Terrain à bâtir	541	250
LOT N° 7	Terrain à bâtir	559	250
LOT N° 8	Terrain à bâtir	909	370
LOT N° 9	Terrain à bâtir	854	350
LOT N° 10	Terrain à bâtir	850	350
LOT N° 11	Terrain à bâtir	810	340
LOT N° 12	Terrain à bâtir	791	330
LOT N° 13	Terrain à bâtir	705	300
LOT N° 14	Terrain à bâtir	558	250
LOT N° 15	Habitat groupé	2067	800
Espace vert /cimetière		1805	
Voirie		1936	
Bassin d'orage		769	
Sentier piétonnier		116	

Superficie lotie:

16136

4840

COS = 0,30

Annexe 3 : Palette des couleurs

Références des couleurs pour les enduits de façade :



Ral 1000



Ral 1001

Ral 1014

Ral 1015

Références des couleurs pour les fenêtres, volets, portes, portails, portillons :

Ral 3005	Ral 3007	Ral 3011	Ral 5000	Ral 5010	Ral 5023	Blanc
Ral 6002	Ral 6003	Ral 6011	Ral 6012	Ral 6013	Ral 6014	Ral 6020

Annexe 4 : Composition des haies privées

Haies privées

Ces plantations prennent place sur l'espace privé. Constituées d'un mélange de végétaux, ces haies sont composées par les propriétaires en fonction de leurs goûts et de leurs besoins. En effet 3 types de haies sont proposés, à l'intérieur de ces dernières, le choix établi par le propriétaire d'un module de 5 végétaux permet de constituer un rideau végétal.

Ce rideau composé de 5 plants est à reporter à l'infini. Ces haies sont à planter tous les 0,80m

Haie fleurie :

- Osmanthus Hétérophillus
- Buddleia Davidii (arbre à papillons)
- Forsythia
- Viburnum Tinus (laurier tin)
- Rosa Rugosa (rosier sauvage)
- Syringa Vulgaris (lilas)
- Ribes Sanguineum (groseiller du japon)
- Philadelphus Coronarius (seringat)

Haie semi-persistante :

- Eleagnus Ebbengei
- Carpinus Betulus (charme)
- Photinia Red Robin
- Corylus Avellana (noisetier)
- Osmanthus Hétérophillus
- Viburnum Tinus (laurier tin)
- Fagus Sylvatica (hêtre)
- Eléagnus Pungens "Maculata"

Haie champêtre :

- Carpinus Betulus (charme)
- Crataegus Monogyna (aubépine)
- Corylus Avellana (noisetier)
- Viburnum Lantana
- Acer Campestre (érable champêtre)
- Rosa Rugosa (rosier sauvage)
- Fagus Sylvatica (hêtre)
- Mespilus Germanica (neflier commun)

ATTENTION : Les thuyas et lauriers palmes sont interdits