

COMMUNE DE TRAINOU

—

Lotissement de
"L'Orme Creux"

—

REGLEMENT ECRIT

07/02/2012	E	Mise à jour art. 1.3 et 2.3
15/12/2011	D	Mise à jour art. 2.7
06/12/2011	C	Mise à jour art. 2.6
21/07/2011	B	Mise à jour
20/07/2011	A	Edition initiale

REFERENCE
631035



AXIS-CONSEILS
SARL DE GEOMETRES-EXPERTS
12, rue A. Avisse - 45000 ORLEANS
Tel: 02.38.53.77.15 - Fax: 02.38.77.05.95



INCA SARL
Maître d'oeuvre VRD
9 rue du Clos des Venelles
Parc d'activités Orléans Charbonnière
45800 SAINT JEAN DE BRAYE
Tél : 02.38.88.37.10 / Fax : 02.38.43.65.89
E-Mail : Incamo@wanadoo.fr



COMMUNE DE TRAINOU (45)

LOTISSEMENT DE " L'ORME CREUX "

REGLEMENT ECRIT DE LOTISSEMENT

Ce règlement écrit est indissociable du règlement graphique

S O M M A I R E

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1.1 - Champ d'application
- 1.2 - Désignation de la propriété lotie
- 1.3 - Parti de division adopté
- 1.4 - Subdivision et réunion de lots

TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

- 2.1 - Occupations et utilisations du sol admises
- 2.2 - Accès et voirie
- 2.3 - Constructions
- 2.4 - Clôtures
- 2.5 - Stationnement des véhicules
- 2.6 - Réseaux
- 2.7 - Possibilités maximales d'occupation du sol

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1. 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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

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

Le règlement s'applique sous réserve du droit des tiers.

1. 2 - DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE

Le terrain loti est cadastré au plan de la commune de Trainou, lieu-dit « Clos du Vieux Moulin », section AD n° 187 à 191, 193 à 201, 642 et 644, il a une superficie arpentage de 13 554 m².

Il donne au sud-ouest sur la rue du Vieux Moulin et au nord-est sur le chemin de l'Orme Creux à la Baraque.

ART 1. 3 - PARTI DE DIVISION ADOPTE

Le lotissement, d'une superficie totale de 13 554 m² est divisé, conformément aux documents graphiques ci-joint, en 21 terrains à bâtir numérotés de 1 à 21, des espaces communs constitués d'un lot « voirie-espace vert » et de trois lots e1, e2 et e3, élargissements de la rue du Vieux Moulin et du chemin de l'Orme Creux à la Baraque, destinés à être rétrocédés à la commune.

Les lots 1 à 21 sont destinés à la construction à usage principal d'habitation.

1. 4 - SUBDIVISION ET REUNION DE LOTS (lots 1 à 21)

Toute subdivision de lot est interdite, même suite à partage successoral, matrimonial ou social.

La réunion de deux lots dans la même main est libre et peut être réalisée sans formalité ni autorisation.

TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Aux règles et servitudes du présent lotissement s'appliquent également celles de la zone NA du Plan d'Occupation des Sols.

2. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Lots 1 à 21 :

Les habitations et leurs annexes.

Les professions libérales dans la mesure où la capacité de stationnement satisfait aux besoins de l'activité.

Les activités de service sont admises dans la mesure où elles ne créent pas de nuisances par rapport à l'occupation résidentielle, et sous réserve d'une capacité de stationnements suffisante aux besoins de l'activité sur le terrain de la construction ou à proximité immédiate.

Lot « Voirie - EV »: la construction d'ouvrage d'utilité public de faible ampleur, tel que les transformateurs.

2-2 - ACCES ET VOIRIE

Les accès aux lots se feront par l'intermédiaire des zones d'accès indiquées au règlement graphique.

2. 3 - CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces communs

Conforme au règlement graphique :

Le projet ayant fait l'objet d'une étude d'aménagement d'ensemble, conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, pour le lot 21 situé en zones NAa et UA du POS, sachant que le règlement de la zone NAa renvoie à celui de la zone UA, afin d'homogénéiser les articles (n°5) relatifs aux caractéristiques des terrains, les notions de surface minimale et de largeur de terrain seront regardés par rapport à l'ensemble du lot :

- soit une surface du lot de 834 m² supérieure aux 500m² exigés en zone UA et aux 350m² exigés en zone NAa,

- et une largeur de façade de 25m.73 (14m78+10m95) supérieur aux 15m exigés en zone AU et aux 12m exigés en zone NAa.

Sous-sol

Compte tenu de la nature du sol, la réalisation de sous-sol est fortement déconseillée.

2. 4 - CLOTURES

De façon générale, le traitement des portails et des portillons devra rester simple, en rapport avec la qualité de la construction qu'ils annoncent.

Les thuyas sont interdits ainsi que les espèces sensibles au feu bactérien.

Rappel : Les clôtures constituées d'éléments plans préfabriqués, en béton ajourés ou non, fixés sur poteaux rainurés sont interdites.

Clôtures sur voies et sur chemin piéton :

Il est conseillé de privilégier le minéral.

Elles seront constituées :

- d'un mur en maçonnerie enduit comme la construction, d'une hauteur comprise entre 1m00 et 1m30,
- ou d'une haie constituée d'essences locales doublée ou non à l'arrière d'un grillage (recul de 0m80 minimum).

Clôtures en limite séparative :

Elles seront constituées :

- d'un mur en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1m80, doublé ou non d'une haie,
- ou d'un grillage d'une hauteur maximum de 1m80, doublé ou non d'une haie.

2. 5 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque acquéreur d'un lot devra réaliser sur son terrain 2 places de stationnement aux emplacements indiqués sur le règlement graphique.

Pour des raisons de sécurité et afin de faciliter le stationnement et le dégagement rapide de la voie, devra être prévu pour le portail :

- soit son implantation à l'arrière des places de stationnement prévues au règlement graphique, c'est à dire en recul de 5m,
- soit l'installation d'un portail automatique

En cas d'activité professionnelle, le nombre de places à aménager devra répondre aux besoins de l'activité.

2- 6 - RESEAUX

Chaque acquéreur devra se raccorder aux réseaux mis en place sauf pour les eaux pluviales qui seront traitées sur la parcelle

Les antennes paraboliques destinées à la réception d'émissions radio et/ou télévisuelles, doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visible depuis le domaine public.

En cas de sous sol les acquéreurs devront mettre en œuvre les moyens nécessaires pour se raccorder aux réseaux (pompes,...).

2. 7 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le POS ne fixe pas de COS.

La SHON maximale (ou la surface de plancher tel que définie par l'ordonnance du JO du 17 novembre 2011 dès son applicabilité) est fixé à 200 m² par lot et pour le lot Voirie- EV : 15m².

ORLEANS, le 07 février 2012,

