

Insertion des projets de lotissements

Réalisation
Matthieu PLAISANCE

Promotion
Magistère 3

Stage de fin d'étude 2005-2006

SOMMAIRE

PREAMBULE	P1	3. Le paysage du lotissement	P18
		4. Les voiries	P18
<u>PARTIE 1 : Le lotissement : une véritable opération d'urbanisme</u>	P3	5. Les espaces communs	P19
		6. Les clôtures	P20
Introduction	P4	<u>IV. Les différentes étapes pour l'étude d'un projet de lotissement</u>	P21
<u>I. Une véritable politique d'aménagement</u>	P5	<u>PARTIE 2 : Analyse de projets de lotissement</u>	P22
1. Le lotissement : un projet de développement territoire	P5	Commune de Puiseaux : Lotissement de « La ville Ouest »	P23
2. Adopter une politique cohérente	P5		
3. Prise en compte de la notion de développement durable	P6	1. Présentation géographique	P24
<u>II. La procédure d'une opération de lotissement</u>	P7	2. Situation réglementaire des terrains	P25
1. Définition du lotissement	P7	3. Volet paysager	P27
2. L'autorisation de lotir	P8	• Description du terrain	P27
3. Les différentes contraintes à prendre en compte	P10	• La perception du site depuis l'extérieur	P29
4. Démarche pour la mise en œuvre d'un lotissement	P15	• Les abords du site	P30
5. Le rôle du lotisseur	P16	• Le terrain : aspect paysager	P31
<u>III. Principes généraux pour l'insertion d'un lotissement</u>	P17	• Dispositions architecturales	P31
1. L'environnement urbain, patrimonial et paysagé	P17	4. Schéma d'aménagement	P32
2. La topographie	P17	Commune d'Ascoux : Lotissement de « Baguevault »	P33

1. Présentation géographique	P34
2. Situation réglementaire des terrains	P35
3. Volet paysager	P36
• Description du terrain	P36
• La perception du site depuis l'extérieur	P39
• Les abords du site	P40
• Le terrain : aspect paysager	P41
4. Schéma d'aménagement	P42

Commune de Bondaroy : Lotissement de « La Bonne Dame » P43

1. Présentation géographique	P44
2. Situation réglementaire des terrains	P45
3. Volet paysager	P47
• Description du terrain	P47
• La perception du site depuis l'extérieur	P49
• Les abords du site	P50
• Le terrain : aspect paysager	P51
• Dispositions architecturales	P52
4. Schéma d'aménagement	P54

Commune de Ouanne : Lotissement « Le Cheptel » P54

1. Présentation géographique	P56
2. Volet paysager	P57
• Description du terrain	P57
• La perception du site depuis l'extérieur	P59
• Les abords du site	P60
• Le terrain : aspect paysager	P61

• Dispositions architecturales	P62
3. Schéma d'aménagement	P63

Commune d'Aubigny-sur-Nère : Lotissement « Le Moulin des Filles » P65

1. Présentation géographique	P66
2. Volet paysager	P67
• Description du terrain	P67
• La perception du site depuis l'extérieur	P68
• Les abords du site	P69
• Le terrain : aspect paysager	P70
• Dispositions prévues par le POS	P71
3. Schéma d'aménagement	P72

[PARTIE 2 : Une autorisation de lotir : Lotissement « La Garenne » sur la commune de Dordives P76](#)

Note de présentation P77

1. Objectifs	P77
2. Situation géographique et cadastrale du projet	P77
3. Historique de la propriété	P79
• Situation réglementaire des terrains	P80
• Règlement envisagé	P82
4. Desserte et réseaux	P83
• Les accès	P83
• Assainissement	P83

- Adduction d'eau potable – Défense incendie P83
- Télécommunications P85
- Electricité P85
- Eclairage public P85

5. Prescriptions archéologiques P85

6. Volet paysager P86

- Description du terrain P86
- La perception du site depuis l'extérieur P90
- Les abords du site P91
- Le terrain : aspect paysager P92
- Dispositions architecturales P93

Règlement du lotissement P94

Programme des travaux P102

Statuts de l'Association Syndicale P105

Cahier des charges P113

Synthèse des contraintes des différents projets de lotissements P121

Conclusion P124

Bibliographie P125

Annexes P126

PREAMBULE

L'urbanisation récente sous forme de lotissements s'est caractérisée durant les trente dernières années par une forte consommation d'espace et par l'impact visuel notable de ces aménagements sur le paysage et l'organisation urbaine de leurs sites d'accueil.

Durant ma période de stage, j'ai pu rencontrer les différents acteurs de l'aménagement (en particulier pour les opérations de lotissements), ce qui m'a permis d'assister aux différentes étapes de la mise en place d'un projet : de l'élaboration à la réalisation.

Néanmoins, je n'ai pas eu de réelle commande de la part du bureau d'études. Ce rapport de stage dresse donc un bilan des études auxquelles j'ai participé et de ma contribution à la réalisation pour la société GEOMEXPERT.

La première partie du rapport explique la démarche pour mettre en œuvre un projet de lotissement, décrivant les éléments à prendre en compte, les acteurs à mobiliser, les principes généraux pour son insertion et les différentes étapes d'une étude d'aménagement.

La seconde partie s'affiche comme un canevas des différents projets suivis durant ma période de stage, expliquant le contexte, dressant un état des lieux et une explication de la proposition d'aménagement. Cette partie permet d'illustrer également les différentes contraintes rencontrées lors d'une opération de lotissement.

La troisième partie est un exemple d'arrêter de lotir élaboré par le bureau d'étude GEOMEXPERT, véritable interface entre le lotisseur et les autres acteurs de l'aménagement. Dans ce cas précis, le lotisseur est le propriétaire du terrain qui a dû créer une SARL afin de pouvoir obtenir un statut de lotisseur.

Cette partie illustre une opération de lotissement suivie durant mon stage et à la réalisation de laquelle j'ai collaboré. La démarche réalise l'étude de faisabilité et dresse les pièces à fournir pour une demande d'Autorisation de Lotir.

RESUME

L'urbanisation récente sous forme de lotissements s'est caractérisée durant les trente dernières années par une forte consommation d'espace et par l'impact visuel notable de ces aménagements sur le paysage et l'organisation urbaine de leurs sites d'accueil.

Ce rapport de stage dresse un canevas de plusieurs projets d'aménagement de lotissements en prenant un exemple concret de procédure d'autorisation de lotir : le lotissement « La Garenne » à Dordives (Loiret). Il s'efforce également de montrer que le lotissement est devenu une véritable opération d'urbanisme.

Il révèle que l'analyse des différents facteurs d'aménagement va permettre de dégager une proposition d'aménagement d'un site devant répondre à ses contraintes et à ses orientations. De même, il en découle la rédaction du règlement du lotissement ainsi qu'un cahier des charges qui en fixe les principes.

De ce fait, ce dossier souligne en substance le rôle joué par les règlements d'urbanisme qui permettent ou non la réalisation d'une opération de lotissement.

PARTIE 1

LE LOTISSEMENT : UNE VERITABLE OPERATION D'URBANISME

INTRODUCTION :

La multiplication des lotissements privés a généré certaines pratiques abusives. C'est certes une opération simple et lucrative pour le lotisseur. Mais cette forme urbaine n'est pas appréciée par les architectes et urbanistes qui lui reprochent d'être, au fond, anti-urbaine. Elle favorise l'habitat individuel en négligeant les possibilités de petit collectifs, en encourageant une architecture répétitive et un urbanisme de « repli sur soi » sans lien avec les autres quartiers, tout en dévorant l'espace constructible. Ces lotissements des années 1970 ont contribué à l'étalement urbain, avec des parcelles de plus en plus vastes. Ils consomment trop d'espace, s'intègrent mal à la ville, favorisent un habitat individuel de peu de qualité. Les lotissements sont trop souvent des extensions-verrues, ni rurales, ni urbaines, qui ne constituent pas un quartier identifié et sont mal reliés à la ville.

Or le développement extensif est aujourd'hui remis en question pour des raisons multiples. Il implique un mode de vie assujéti à la voiture, avec des temps de trajet qui s'allongent.

Pour autant, le lotissement est devenu **une véritable opération d'urbanisme**. Le code de l'urbanisme subordonne le lotissement par autorisation administrative, lequel doit respecter les prescriptions du document d'urbanisme communal. Il est donc important, afin de préserver les paysages, de maîtriser la croissance urbaine, la qualité de vie, que les collectivités suivent de près les projets et se donnent les moyens de les orienter et de les contrôler. Le travail du bureau d'étude est donc d'aider les élus à maîtriser la création et à réussir son intégration.

I. Une véritable politique d'aménagement

1. Le lotissement : un projet de développement du territoire

Les débats ont mis en évidence la nécessité, pour une commune, d'avoir une vision globale de son territoire et de se doter des outils stratégiques qui permettront d'encadrer son projet territorial de développement. Une planification stratégique globale est donc un élément fondamental à mettre en œuvre au niveau communal. L'acte de lotir s'inscrira alors pleinement dans le paysage communal : inscrire le lotissement dans une réflexion globale recouvrant les divers domaines de l'aménagement du territoire (gestion des sols, mobilité, croissance démographique, valorisation des espaces).

Le lotissement est ainsi un moyen très attractif pour une commune qui souhaite développer sa population, la maintenir et créer de nouvelles zones d'habitation, en veillant bien à les intégrer dans le paysage mais aussi dans le bâti existant. Conjugaison de l'aménagement durable et de la sécurité des habitants, ces opérations contribuent, si elles sont bien « pensées », à mettre en valeur la qualité du cadre de vie sans gaspiller ni morceler l'espace, tout en préservant l'unité et la cohérence de chaque site d'implantation.

2. Adopter une politique cohérente

Le rôle des élus est primordial dans le processus de délivrance des permis de lotir, ceux-ci devant garantir une urbanisation de qualité sur l'ensemble du territoire communal. L'expérience montre que les résistances particulières tombent les unes après les autres dès lors que, sur le terrain, les résultats positifs s'accumulent en matière d'intégration : les élus doivent donc faire preuve de constance et de persévérance.

Ainsi, si la commune n'est pas maître d'ouvrage du lotissement, elle doit néanmoins exprimer ses exigences en amont auprès de l'aménageur. En effet, tout projet de lotissement doit faire l'objet d'une présentation devant les instances de la mairie, qui donne son accord ou non pour la construction. Le projet doit aussi être en accord avec le document d'urbanisme qui régit la commune.

Au contraire, si elle est maître d'ouvrage, elle doit déterminer ces volontés avant de choisir le maître d'œuvre de l'opération.



Lotissement communal à St Firmin des bois (Loiret)

Dans les deux cas de figure, il y a élaboration d'un programme, qui exige une implication réelle de la part des élus. Des organismes tels que le CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) et la DDE (Direction Départementale de l'Équipement) peuvent intervenir en qualité de conseillers en matière d'urbanisme et de paysage.

3. Prise en compte de la notion de développement durable

Il est indispensable de bien maîtriser la croissance urbaine :

- Mal gérée, la croissance peut en effet occasionner des coûts collectifs non négligeables. Ainsi, le développement d'une zone résidentielle mal située par rapport au tissu urbain entraînera des surcoûts en matière d'équipements, de réseau d'eaux usées, électrique, télécommunication, de collecte des ordures ménagères, accessibilité, gestion des transports publics,...
- La croissance doit être l'occasion de développer une mixité des fonctions et des logements qui font parfois cruellement défaut dans les zones rurales (logements collectifs, logements de petite taille, logements intergénérationnels,...)

⇒ Le lotissement ne doit pas être un simple découpage géométrique dans un espace bien précis. Au contraire, il s'agit d'une véritable opération d'aménagement qui doit permettre une insertion de l'habitat projeté dans le site : intégration paysagère, environnementale et une composition d'ensemble.

II. La procédure d'une opération de lotissement

1. Définition du lotissement

Le droit de l'urbanisme soumet à autorisation la division d'un terrain en parcelles destinées à être cédées à des constructeurs.

Toutefois, toutes les divisions de terrains ne sont pas soumises à autorisation.

Selon l'art. 315-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de : "toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de cette propriété".

Cette définition appelle les précisions suivantes :

- la propriété foncière doit être d'un seul tenant, la division de parcelles séparées physiquement, mais appartenant à un même propriétaire, ne constitue pas nécessairement un lotissement.
- la division doit être destinée à l'implantation de bâtiments, ne sont pas concernées les divisions de terrains agricoles, les terrains destinés à l'implantation de jardins familiaux, ou à usage de passage ou non constructibles. De même, ne sont pas prises en compte les parcelles qui supportent des bâtiments achevés depuis plus de 10 ans et qui ne sont pas destinés à la démolition dans un délai de moins de 10 ans.
- Le nombre de lots s'apprécie sur une période de 10 ans. En conséquence, après une division en deux lots, non soumise à autorisation, la subdivision d'un des deux lots en deux sous-lots dans ce délai sera soumise à autorisation.
- Dans le cas de partage successoraux le seuil est porté à cinq lots.
- Ne sont pas inclus dans le compte des lots : les parcelles destinées à être rattachées à une parcelle contiguë, les parcelles expropriées, les parcelles classées en emplacement réservé acquises par les collectivités territoriales.

En matière d'urbanisme, le lotissement possède de nombreux avantages. En effet, le cadre juridique du lotissement offre toutes les sécurités que peut souhaiter une commune. Elle ne délivre son arrêté de lotir qu'au vu du descriptif des travaux et du règlement de lotissement. Les travaux de viabilisation doivent être réalisés avant la vente du tout premier lot, sauf si une dérogation est accordée par la municipalité au vu d'une garantie financière du lotisseur, assurée par un organisme caution extérieur qui achèvera les travaux en cas de manquement.

D'une façon générale, on peut dire que le lotissement trace une frontière nette entre les terrains privés et les terrains publics. Il marque clairement ce qui relève de la décision des autorités locales et ce qui doit être financé par elle. Il s'agit d'une opération de division d'un terrain en vue de l'implantation de bâtiments.

Cette opération permet, par la mise en place de règlements adaptés aux objectifs recherchés, le développement des usages urbains souhaités par la politique publique, tout en laissant à chaque propriétaire une certaine liberté architecturale. Le règlement du lotissement définit l'usage et encadre la forme urbaine du quartier mais la division par lot autorise une grande variété d'expression.

2. L'autorisation de lotir

Le demande d'autorisation de lotir doit comporter une série de documents plus ou moins volumineuse selon l'importance de l'opération (un modèle de demande est joint à l'art. A 315-2 du Code de l'Urbanisme.).

Elle comporte obligatoirement quatre documents :

- 1. Une note de présentation** de l'opération : ses objectifs et la façon dont elle s'insérera dans le contexte urbain.
- 2. Un plan de situation** de l'opération par rapport à l'agglomération et aux principaux équipements collectifs existants.
- 3. Un plan de l'état actuel** du terrain et de ses abords.
- 4. Un plan de composition du lotissement** indiquant les espaces collectifs et les plantations.

Elle comporte également, le plus souvent :

- Le règlement du lotissement

Véritable document d'urbanisme le règlement fixe les règles applicables dans le lotissement en matière notamment, de hauteur de construction, du style et de l'aspect extérieur des constructions. Les permis de construire ne pourront être accordés que si les projets de constructions respectent ce règlement. Dans les communes qui en sont dotées, le POS ou le

PLU peuvent tenir lieu de règlement. S'il un règlement est établi, il peut être plus contraignant que les règles d'urbanisme applicables, il ne peut leur être contraire.

- Le cahier des charges du lotissement

Il fixe diverses règles ne relevant pas de l'urbanisme mais pouvant affecter l'aspect des constructions ou le fonctionnement du lotissement : hauteur et nature des clôtures, conditions d'utilisation des équipements communs, règles à respecter pour les plantations, les délais et modalités de construction, le raccordement des parcelles aux réseaux. Il permet de garantir le respect de la qualité de vie générale (des règles identiques pour tous). Le cahier des charges est un document contractuel qui n'a de valeur qu'entre les membres du lotissement et non vis-à-vis des tiers.

- Un programme et les plans des équipements qui seront réalisés :

Il s'agit des voiries et réseaux divers (aires de stationnement, alimentation en eau, gaz et électricité, réseaux de communication, assainissement)

- Un profil en long et un profil en travers type

- Une autorisation de coupe et d'abattage d'arbres, si nous sommes en présence d'une végétation existante sur le terrain à aménager.

- Une autorisation éventuelle de défrichement (idem)

- Les statuts de l'association syndicale qui devra être constituée si le lotissement comporte des espaces ou équipements communs. Le but étant de permettre la gestion de ces parties communes. Dès lors, les parties communes et notamment les voiries peuvent être rétrocédées à la commune qui par la suite aura en charge la gestion et l'entretien de ces espaces.

- Une étude d'impact (lorsque la commune n'est pas dotée d'un PLU et qu'il est prévu la création d'une surface hors œuvre nette supérieure à 5 000 m²).

Avant de monter un dossier d'autorisation de lotir, il convient de rappeler les principaux documents à étudier et à réaliser après inventaire :

- **Les contraintes réglementaires** : documents d'urbanisme (POS, PLU, Carte Communale ou RNU si la commune n'a pas de document d'urbanisme), A.B.F (Architecte des Bâtiments de France) si le projet de lotissement se situe dans un périmètre de sauvegarde et de protection, les servitudes d'utilité publique ;
- **Les contraintes techniques** : réseaux télécommunication, électricité, éclairage public, gestions des réseaux d'eaux usées, pluviales et eaux potables, défense incendie ;
- **Le volet paysager** qui permet de montrer l'insertion du futur projet de lotissement dans le site et son environnement ;
- **Un ou plusieurs propositions d'aménagements** : distribution du parcellaire, profil de voiries, esquisses.

Ces documents, une fois réalisés, doivent être présentés à l'architecte conseil de la D.D.E. qui donne ses recommandations, jouant ainsi le rôle de conseiller et de contrôle.

Le bornage et le plan topographique ne seront effectués qu'après l'étude de faisabilité.

Le **délai d'instruction** d'une demande d'autorisation de lotir **est de trois mois**. Si des compléments sont ajoutés au dossier instruit, le départ du délai est calculé après le dépôt des pièces jointes.

3. les différentes contraintes qui peuvent intervenir dans un projet de lotissement :

Les servitudes d'utilité publique :

- Périmètre ABF (monuments, monuments naturels et sites, patrimoine architectural et urbain) ;
- Patrimoine naturel (espace boisé, réserves naturelles, eaux,...) ;
- Cimetière à proximité ;
- Passage de réseaux (électricité, gaz, eaux, lignes aériennes,...) sur le terrain ;
- Périmètre de captage des eaux ;
- **Installations classées** (art. du Code de l'Urbanisme L.421-8 : délimite un périmètre de protection et donc non constructible. La zone couverte est soumise à des règles particulières rendues nécessaires par l'existence

d'installations classées « ou de stockage souterrain de gaz naturel, d'hydrocarbures liquides, liquéfiés ou gazeux ou de produits chimiques à destination industrielle » ;

- **Route à grande circulation** (art. du Code de l'Urbanisme L.111-1-4 : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites (...) dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation) ;
- Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

La gestion des eaux :

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a le mérite de s'intéresser à l'ensemble du cycle de l'eau et à toutes les catégories d'eau (les eaux superficielles, souterraines, en relation directe ou non avec un cours d'eau...). Ce principe d'unité de l'eau fait entrer dans le champ d'application de la loi toute action susceptible d'avoir une incidence sur le cycle de l'eau.

Ainsi, **l'article 10-1 de la loi exprime** : « les installations, ouvrages, travaux et activités réalisées à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restituées ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants... »

⇒ **Dans un projet de lotissement, cette loi sur l'eau impose une déclaration pour le rejet d'eaux pluviales en milieu naturel si la superficie de terrain est supérieure à 1 hectare.**

- **Le SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, établit les orientations de la gestion de l'eau dans le bassin. Il reprend l'ensemble des obligations fixées par la loi et les directives européennes. Ce schéma directeur coordonne et oriente les initiatives locales de gestion collective : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), contrats de rivières, de baie,... Dans un projet de lotissement, il intervient en matière de **protection de la ressource en eau potable et de protection contre toutes les pollutions.**

- **Le SAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) décline à l'échelle d'une unité hydrographique les orientations définies par le SDAGE. Il **répartit notamment l'eau entre les différentes catégories d'usagers**, protège les milieux. Il définit également les actions de développement et de protection des ressources en eau et de lutte contre les inondations. Il faut donc en tenir compte lors de l'étude de faisabilité d'un lotissement, pouvant ainsi influencer l'aménagement du terrain.

Par conséquent, les impacts à l'amont et à l'aval de tous les travaux soumis à la loi doivent être préalablement mesurés pour assurer la protection des milieux aquatiques et la satisfaction des usages économiques de l'eau.

Les documents d'urbanisme :

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) **ou le POS** (Plan d'Occupation du Sol) sont des outils qui permettent la mise en place d'orientations en matière d'urbanisme pour une commune.

Ces documents **réglementent également les droits à construire** sur le territoire d'une commune. Ils délimitent des zones, urbaines et naturelles, à l'intérieur desquelles sont définies, en fonction des situations locales, les **règles applicables relatives à l'implantation**, à la nature et à la destination des sols. Ils comportent, en outre, des dispositions relatives, notamment, à l'aspect extérieur des constructions, clôtures, végétaux, annexes (garages, hangar, cabane de jardin,...) aux emplacements à réserver, au COS (Coefficient d'Occupation du sol)...

Quant à la **Carte Communale, elle est moins restrictive** car elle ne fixe pas de règles précises, s'occupant exclusivement du zonage.

Si une commune ne possède pas de document d'urbanisme, c'est **le R.N.U** (Règlement National d'Urbanisme) qui est appliqué. Ces règles concernent la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture, etc...(article R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

L'article L 111-1-2 « en l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale » (...) seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune : les constructions et installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune « en particulier pour éviter une diminution de la population communale » le justifie dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques...

Il fixe donc la règle de la constructibilité limitée, dont le but est d'éviter la réalisation d'un habitat dispersé et un développement des petits bourgs et hameaux en « tache d'huile ». Cet article peut servir de base au refus de construire sur les parcelles situées à l'extérieur du bourg ou des hameaux.

La défense incendie :

Lors des études de faisabilité pour une opération de lotissement, il faut tenir compte du réseau de **distribution en eau** existant : château d'eau, bassin artificiel, mare, présence de bornes ou de poteaux incendie...

Le débit et la quantité doivent être analysés et calculés pour savoir s'il faut renforcer la distribution ou si l'existant suffira à la future opération d'aménagement.

La défense incendie est réglementée par la Circulaire Interministérielle du 10 décembre 1951. C'est le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) qui détermine après avoir eu connaissance des relevés si le débit et la quantité sont satisfaisants ou non. Dans le cas contraire, il peut préconiser le renforcement des réseaux.

- **Le réseau de distribution** : la distance entre deux poteaux incendie est fixée à 300 m, soit un risque situé au maximum à 150 m du poteau par voies carrossables.
- **Les réserves naturelles ou artificielles** : la distance au risque est portée à 400 m, par voies carrossables, soit un risque situé à 400 m maximum. Chaque réserve doit avoir une capacité minimale de 120 m³ d'un seul tenant sauf si leur alimentation est assurée par un réseau de distribution ou par une source.

En terme de débit, la protection incendie (poteau incendie) doit permettre 60 m³/heure à une distance de 200 m du secteur à défendre. S'il n'y a que quelques habitations (habitat isolé), le débit doit être simplement de 30 m³/heure à une distance de 200 m.

En ce qui concerne les réserves artificielles ou naturelles, certaines recommandations du SDIS diffèrent selon les départements. En effet, le débit doit être de 120 m³ à 200 m dans le Loiret, alors qu'il est à 400 m dans le département de l'Yonne.

Les réseaux :

Avant l'élaboration d'une étude de faisabilité, le bureau d'étude doit prendre connaissance des différents réseaux : électrique, éclairage public, eaux potables, usées, pluviales, gaz et télécommunication. Ce **diagnostic de l'existant** permet

de **dresser un premier bilan** sur les raccordements possibles aux différents réseaux et sur le renforcement à prévoir dans le projet d'aménagement du futur lotissement. Cette étude des réseaux permet également de se rendre compte si le projet est réalisable, limitant ainsi les coûts pour viabiliser les terrains. C'est aussi à ce moment précis de l'opération que l'on peut voir la nécessité de mettre en place ou non une servitude pour le passage de certains réseaux, créant ainsi un périmètre de non constructibilité de part et d'autre.

Les financements possibles des réseaux :

La PVR (Participation pour Voirie et Réseaux) : elle permet aux communes de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement, une contribution correspondant à toute ou partie du financement des travaux nécessaires.

Les travaux concernés sont :

- La réalisation ou l'aménagement d'une voie. Ceci peut inclure l'acquisition des terrains, les travaux de voirie (chaussée et trottoirs, y compris les pistes cyclables ou stationnements sur voirie, ou espaces plantés...), l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage, en souterrain, des réseaux de communication ;
- La réalisation des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement (hors secteur d'assainissement individuel ;
- Les études nécessaires à ces travaux.

La PVR est instituée sur le territoire de la commune par une simple délibération du conseil municipal. Cette initiative peut être instituée dans toutes les communes, qu'elles soient ou non dotées d'un PLU ou d'une Carte Communale.

La TLE (Taxe Locale d'Équipement) peut être également mobilisée par les collectivités locales, afin de financer les dépenses en matière de création et renforcement des réseaux.

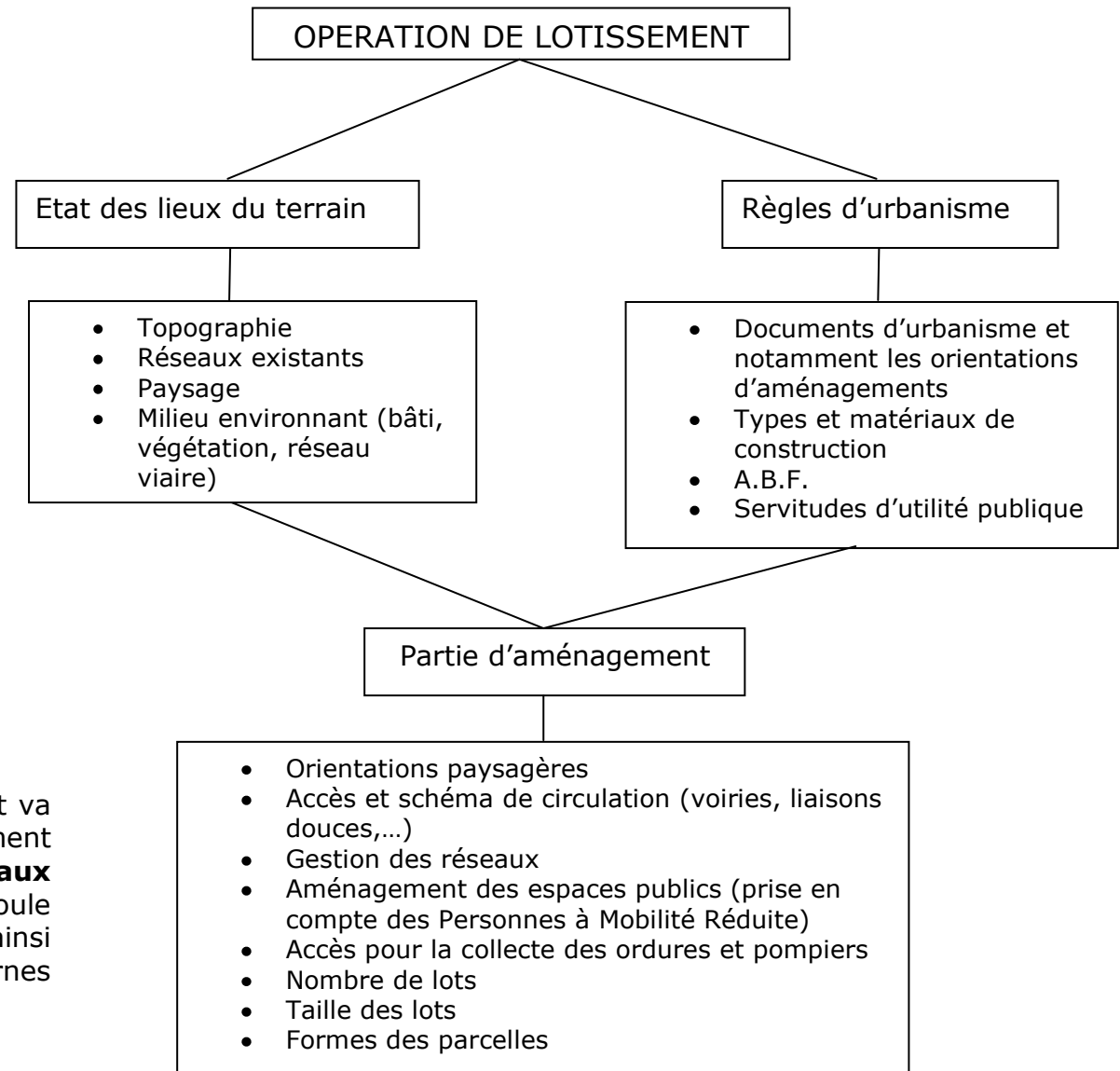
La PAE (Programme d'Aménagement d'Ensemble) permet de financer les travaux d'équipements publics, à la charge des constructeurs, dans un périmètre donné et dans les limites des besoins réels. Ce dispositif n'est toutefois pas adapté à l'urbanisation courante, en particulier dans les petites et moyennes communes.

⇒ Cette partie permet de dresser un certain nombre de contraintes qui peuvent favoriser ou non la création d'un lotissement dans une commune. Elles doivent donc être prises en compte par le lotisseur qui va orienter ses choix en matière de proposition d'aménagement.

4. Démarche pour la mise en œuvre d'un lotissement :



Réalisation d'un lotissement à St-Maurice sur Fessard
(Loiret)



⇒ L'analyse de ces différents facteurs d'aménagement va permettre de dégager une proposition d'aménagement du site, devant **répondre aux contraintes et aux orientations** d'aménagement. De même, il en découle la rédaction du **règlement du lotissement** ainsi **qu'un cahier des charges** qui fixe les règles internes au lotissement (gestion des parties privatives).

5. le rôle du lotisseur :

Lors de la vente des terrains, le lotisseur doit donner l'assurance de vendre un terrain viabilisé et constructible, avec des garanties dans le temps.

La viabilisation des équipements d'un terrain :

On peut dire qu'un terrain est viabilisé lorsque sont réalisés les travaux nécessaires à l'implantation des habitations et au bon fonctionnement du lotissement :

- L'alimentation en eau, en gaz et en électricité, des réseaux de télécommunication pour tous les terrains ;
- La création des voies de desserte, des accotements (trottoirs), de l'assainissement des voiries, cheminements piétons, pistes cyclables, réalisation des aires de stationnement et les éclairages publics ;
- L'évacuation des déchets sur les terrains.

Pour cela, le lotisseur s'engage à respecter les délais et les conditions prévus dans l'arrêté approuvant le lotissement.

Une constructibilité garantie :

Le lotisseur vend obligatoirement un terrain constructible, c'est-à-dire que le terrain se caractérise par le statut de terrain à bâtir. Le terrain bénéficie alors du droit de construction, avec une surface hors œuvre net disponible pour la construction.

Les garanties :

En terme de garantie, le lotisseur est responsable des dommages susceptibles d'affecter les travaux de voirie et des autres équipements pendant une période de 10 ans. Par contre, il n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés desdits équipements et l'association syndicale est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages.

Tout acquéreur potentiel a la possibilité de renoncer à l'acquisition d'un terrain si les frais de fondations indispensables à la construction sont trop élevés.



Viabilisation des terrains sur la commune de Chevillon sur Huillard (Loiret)

III. Principes généraux pour l'insertion d'un lotissement

Pour concevoir un lotissement, il faut d'abord un projet d'organisation et de composition urbaine s'appuyant sur la prise en compte des données du site.

Dans la définition du parti d'aménagement, les principaux critères à prendre en compte pour permettre une composition urbaine satisfaisante et une bonne insertion du lotissement dans son site d'accueil sont :

1. L'environnement urbain, patrimonial et paysagé :

Le lotissement n'est pas un objet isolé mais **un élément de développement d'un lieu s'inscrivant dans un tissu urbain**, un patrimoine bâti préexistant dont il doit tenir compte.

Il y a lieu d'éviter la juxtaposition de deux types d'urbanisme contradictoires : l'un issu d'une pratique traditionnelle, l'autre résultant d'un découpage foncier, le plus souvent selon une maille de surface unique, avec voiries en impasse et maisons posées au milieu de leurs parcelles, raccordées de façon plus ou moins rationnelle à l'espace public...

La nécessaire **prise en compte du tissu urbain, de sa morphologie** (rues et découpage parcellaire, implantation et caractéristiques du bâti ...) ainsi que de ses éléments d'accompagnement : murs, terrasses, bassins, édicules divers ...et de la situation du projet dans son environnement concerne en particulier : les continuités visuelles et architecturales, les perspectives à maintenir, créer ou mettre en valeur, la sauvegarde et la valorisation des éléments bâtis, nobles ou modestes, intéressants par leurs qualités propres ou comme mémoire du lieu, la prise en compte des logiques de continuité inhérentes à l'urbain (éviter l'isolement propre à l'urbanisation en « grappes »), les raccordements des itinéraires aux pôles d'intérêt du secteur, le traitement des accès, le prolongement de l'ambiance et du traitement paysager du site à l'intérieur du lotissement, l'implantation des piscines et bâtiments annexes éventuels.

2. La topographie :

Plus le terrain est pentu, plus le projet est complexe et plus son impact dans l'espace environnant est important. Il est donc nécessaire dans le choix du site de **bien apprécier l'économie du projet et d'être attentif à son impact visuel**. A contrario, le relief offre des vues et perspectives qui peuvent être intéressantes.

Il est nécessaire de **respecter la topographie du terrain** et de définir le projet en conséquence : définition d'un plan général d'urbanisation adapté à la pente du terrain, limitant les mouvements de terre pour les constructions comme pour les voiries et les espaces extérieurs (publics et privés). D'autres principes doivent être pris en considération : pas de talus rapportés (maisons sur « taupinières »), pas de pentes de remblai ou déblai contradictoires avec la pente générale du terrain naturel, pas de longs accès dans le sens de la plus grande pente (maisons qui « tirent la langue »), rechercher des tracés proches des courbes de niveaux. Il faut ainsi **favoriser des types de constructions et des implantations adaptés à la pente** du terrain plutôt que des talus à forte pente, envisager la réalisation de murs de soutènement en rapport avec la logique architecturale des constructions, offrant une plus grande surface utile et une meilleure intégration visuelle. Toutefois il convient de proscrire les enrochements. Si nécessaire, envisager un terrassement et un remodelage du terrain pour faciliter l'intégration du projet.

3. Le paysage du lotissement :

Le patrimoine végétal préexistant peut largement **participer à la qualité et à la valorisation du projet** : bois, bosquets, arbres isolés, haies, perspectives à protéger ou à mettre en valeur.

En effet, la réutilisation du végétal et de sa trame, outre sa qualité paysagère propre et sa participation à une composition urbaine du lotissement en lien avec le site, demande peu par rapport au résultat obtenu et offre le plus souvent un rapport qualité-prix remarquable. Il assure un effet et une relation immédiats avec le site et constitue un pré verdissement qui qualifie l'espace y compris l'espace privé, peut être prétexte à la constitution de l'espace collectif du lotissement.

S'appuyant sur l'existant, le **projet paysager doit permettre de valoriser ou d'atténuer l'impact des aménagements**, créer l'ambiance paysagère propre au lotissement tout en assurant le lien et l'insertion avec l'espace environnant. Pour une bonne cohérence et qualité de réalisation, il doit être mis en œuvre par l'aménageur.

4. Les voiries :

Le tracé et l'emprise des voiries participent à la mise en scène du paysage par les effets visuels qu'ils provoquent. Il est nécessaire de hiérarchiser les voiries, de limiter la largeur des voies, souvent surdimensionnées, en revenant à la notion de rues en réseau facilitant les parcours, la rencontre et la vie sociale tout en respectant mieux la morphologie et les

caractéristiques de la structure urbaine environnante. Il peut être souhaitable **d'envisager des rues en sens unique** afin de minimiser la présence de l'automobile au sein du lotissement.

Devront être plus particulièrement pris en compte : la topographie (se caler par rapport à la pente, tenir compte des courbes de niveau, proscrire les remblais-déblais pénalisant les accès aux lots), les contraintes des impasses qui isolent, nécessitent des placettes de retournement consommatrices d'espace, difficiles à intégrer sur des terrains pentus, qui accentuent les coûts de gestion, et peuvent parfois empêcher un aménagement ultérieur cohérent des zones voisines, le traitement des accès au lotissement, trop souvent surdimensionnés (rayons de raccordement trop importants), destructeurs de murs ou de haies ; s'y ajoute la nécessaire prise en compte d'équipements divers (locaux poubelles, transformateur ..), souvent posés à l'entrée du lotissement sans réflexion sur leur intégration ou vaguement masqués par un muret ou une haie « cache-misère ».

5. Les espaces communs :

Trop souvent fragmentaires et constitués d'espaces résiduels liés au découpage parcellaire, ils doivent plutôt être pensés en fonction de l'environnement du site et de ce qui existe à proximité, comme éléments structurants de l'opération dont ils sont un des principaux composants paysagers, comme l'espace de communication et d'animation de la vie collective des résidents, comme élément de valorisation des parcelles à vendre.

Il ne s'agit pas d'appeler « espaces verts » les divers délaissés de voirie, souvent excentrés, dispersés aux quatre coins du lotissement qui, inutilisés et sans intérêt, s'enfrichent rapidement quand ils ne deviennent pas un dépotoir. Il convient, au contraire, de **concevoir des espaces de vie et de rencontre ou d'agrément**. Un simple terrain central en stabilisé planté d'alignements d'arbres de haut jet ne nécessitant que très peu d'entretien est souvent beaucoup plus agréable, polyvalent et donc plus utilisé que des espaces de pelouse ou de plantations plus ou moins sophistiqués dont les coûts de gestion en rendent l'entretien parfois aléatoire.

6. Les clôtures :

Lisière entre l'espace public et l'espace privé, les **clôtures constituent la première image**, le premier plan **offert à la vue de l'utilisateur**. elles doivent être adaptées au contexte environnant et peuvent prendre diverses formes : murs dans la logique ou dans le prolongement des murs existant à proximité, ou plus simplement grillage noyé dans une haie vive, panachée, composée d'essences champêtres locales ne comportant pas plus d'un tiers d'arbustes persistants. Le grillage peut être placé en retrait, derrière la première ligne d'arbustes de la haie; moins perceptible, la qualité de l'ensemble en est renforcée, le muret surmonté d'un dispositif à claire-voie, différent le plus souvent d'un lot à l'autre et sans qualité esthétique ; les haies d'une seule espèce de persistants, qui uniformisent l'espace doivent être proscrits, les boîtes de raccordement des réseaux doivent être intégrés à la clôture. Pour assurer la cohérence des clôtures donnant sur l'espace public, il est préférable qu'elles soient réalisées par l'aménageur.



Mixité des clôtures

Le but n'est pas d'uniformiser l'ensemble du lotissement, mais au contraire de mettre en place des prescriptions permettant d'améliorer la qualité de cet espace de vie.

- ⇒ Le projet d'aménagement du lotissement proposera une partie d'aménagement tenant compte des données et contraintes du site évoquées ci-dessus qui définissent ses possibilités et potentialités d'aménagement. Il précisera le type de forme urbaine envisagée : densification près des bourgs pouvant s'atténuer progressivement au contact de l'espace rural, organisation de la trame viaire et des espaces communs, définition de prescriptions d'alignements ou d'implantation à respecter, imposition éventuelle de construction en limite, orientation des façades principaux des constructions, adaptation à la topographie, organisation des accès, traitement des clôtures, des annexes, projet paysager, prescriptions architecturales permettant une bonne intégration des constructions : volumes, toitures, matériaux, traitement des ouvertures, couleurs à respecter pour préserver l'identité locale pour les projets faisant référence à l'architecture traditionnelle.

IV. Les différentes étapes pour l'étude d'un projet de lotissement

Avant de réaliser les dossiers de demande d'autorisation de lotir, le bureau d'étude fait une étude de faisabilité qui permet d'amorcer la réalisation d'un projet de lotissement, la finalité étant de concrétiser les démarches engagées.

Cette première étape qui amorce le début des études se décline sous la forme :

- **L'archéologie préventive** : envoi d'un courrier auprès de la DRAC (Direction Régionale des Affaires culturelles) en précisant la localisation du projet de lotissement, joignant également une notice explicative (surfaces, références cadastrales, nom du lotisseur, la situation du terrain, la nature du site et les caractéristiques générales du projet). Ce courrier permet de savoir si des fouilles archéologiques sont préconisées ou non avant tous travaux (voir annexe). Dans le cas où les fouilles sont prévues, le montant des prélèvements sont à la charge du propriétaire du terrain (commune, lotisseur ou propriétaire privé qui constitue un SARL ou SCI), s'ajoutant au retard dans l'avancement des travaux de viabilisation. Les recherches archéologiques peuvent être un frein à la concrétisation d'un projet de lotissement.
- **Une réunion avec les élus** qui permet de recueillir les informations (règlements, extrait cadastral, état des lieux des réseaux,...) et de savoir si le projet est accepté dans le cas où la municipalité n'est pas le maître d'ouvrage.
- **Les études de sols** qui permettent de connaître la nature du sol et ainsi de savoir si le terrain ne nécessite pas trop de travaux afin de viabiliser les sols.
- **Les études des réseaux existants.**

La deuxième étape est la rédaction du rapport de présentation qui renseigne sur :

- **L'objectif du projet**
- **La situation géographique et cadastrale**
- **L'historique de la propriété**
- **La situation réglementaire des terrains**
- **Les dessertes et les réseaux**
- **Les prescriptions archéologiques**
- **Le volet paysager**

⇒ Toutes ces étapes préalables à la réalisation d'un projet de lotissement sont nécessaires afin de pouvoir monter le dossier d'Arrêter de lotir.

PARTIE 2

ANALYSE DE PROJETS DE LOTISSEMENTS :

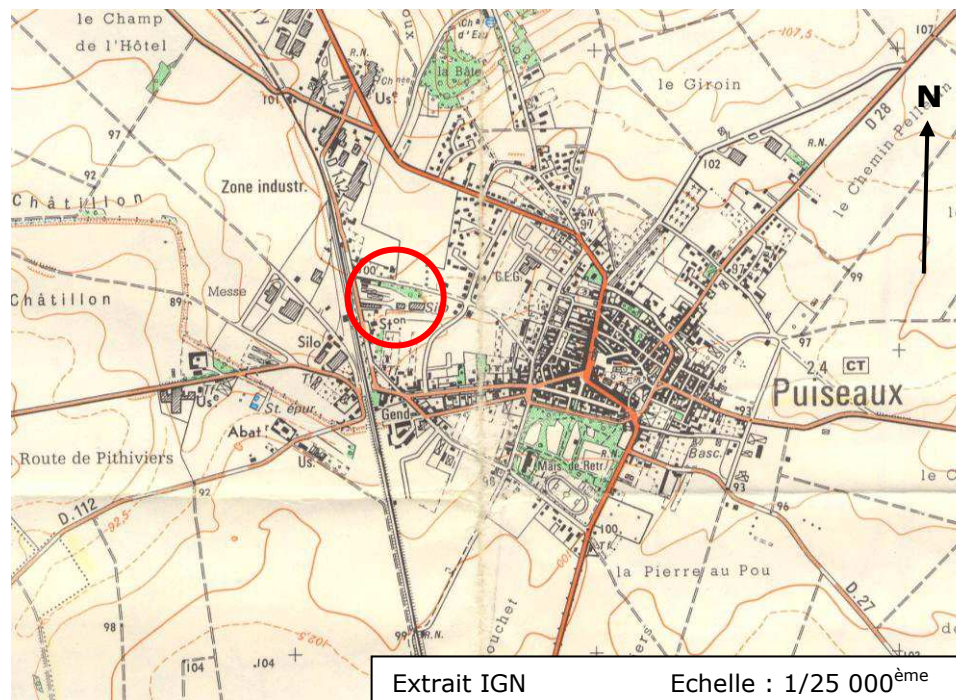
- ✚ Le lotissement de « la Ville Ouest » sur la commune de Puiseaux (en cours d'instruction)
- ✚ Le lotissement de « Baguevault » sur la commune d'Ascoux (en cours d'instruction)
- ✚ Le lotissement de « la Bonne Dame » sur la commune de Bondaroy (arrêté de lotir)
- ✚ Le lotissement « Le Cheptel » sur la commune de Ouanne (en cours d'instruction)
- ✚ Le lotissement « Le Moulin des Filles » à Aubigny-sur-Nère (avant projet)

LOTISSEMENT DE « LA VILLE OUEST » COMMUNE DE PUISEAUX

① Présentation géographique

Localisée au Nord du Département du Loiret, la commune de **Puiseaux** est située au croisement de plusieurs routes départementales :

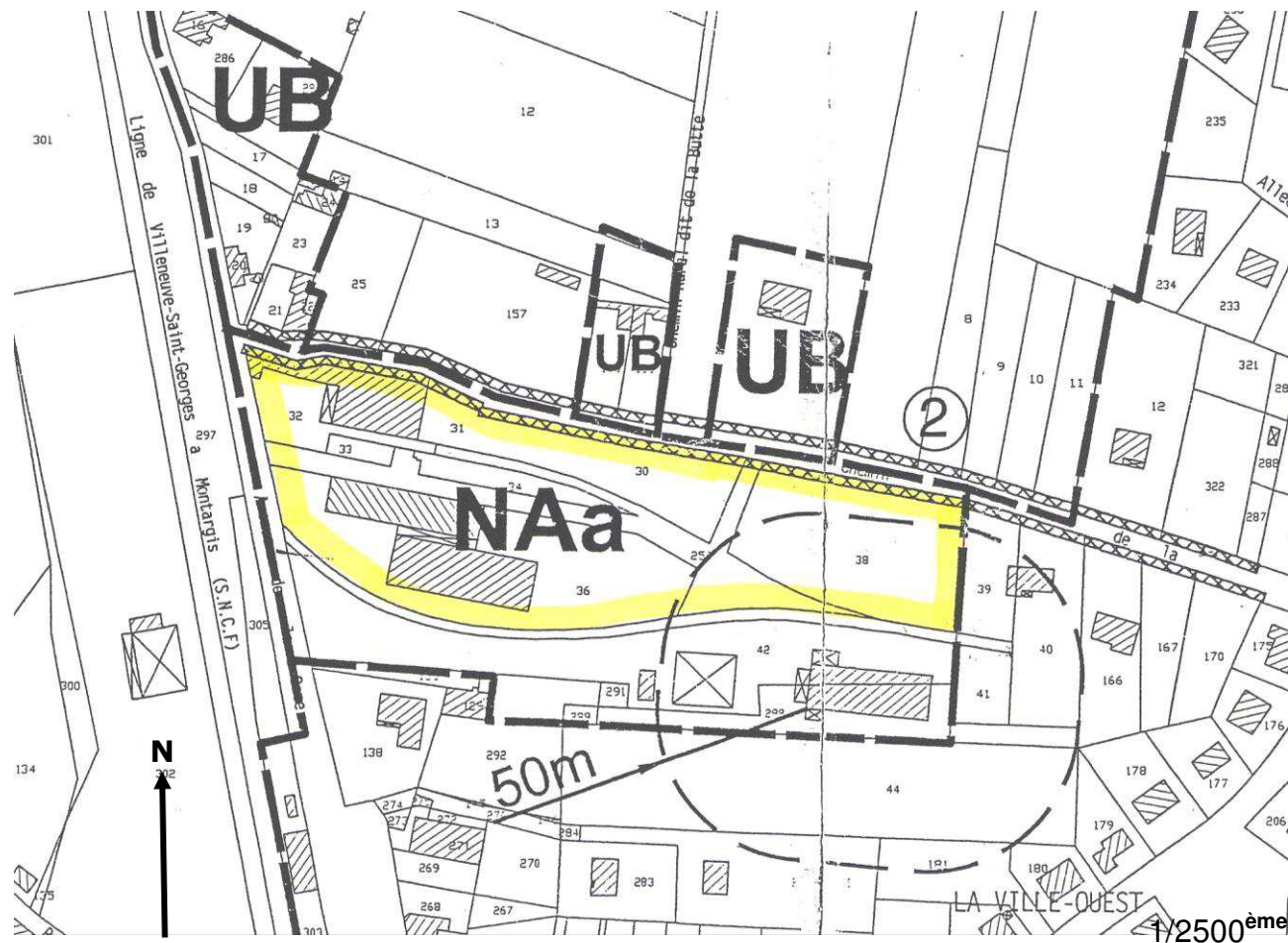
- la RD n° 26 relie Pithiviers à 19 km à l'Ouest et Château-Landon (Seine-et-Marne) à 20 km au Sud-Est.
- la RD n° 948 relie Malesherbes à 13 km au Nord et Beaumont-du-Gâtinais (Seine-et-Marne) à 8 km au Sud.
- la RD n° 28 relie Puiseaux et La Chapelle-la-Reine (Seine-et-Marne) à 16 km au Nord-Est.



La commune de Puiseaux comptait 3 045 habitants en 1999 (*Source : INSEE – RGP 1999*), en constante augmentation depuis ces dernières années. Sa proximité avec la région parisienne fait de cette commune un atout en terme de développement démographique. Ainsi, ce projet de lotissement, qui comportera 15 lots, sera réalisé en une seule tranche par le lotisseur nommé « GAÏA TERRE A VIVRE ».

② Situation réglementaire des terrains

Les terrains concernés par la présente demande d'autorisation de lotir sont situés en zone NAa du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Puiseux, approuvé le 24 mai 2000, modifié le 15 juin 2005 et assujetti au régime juridique des Plans Locaux d'Urbanisme à compter du 1^{er} Avril 2001 (voir extrait du plan de zonage).



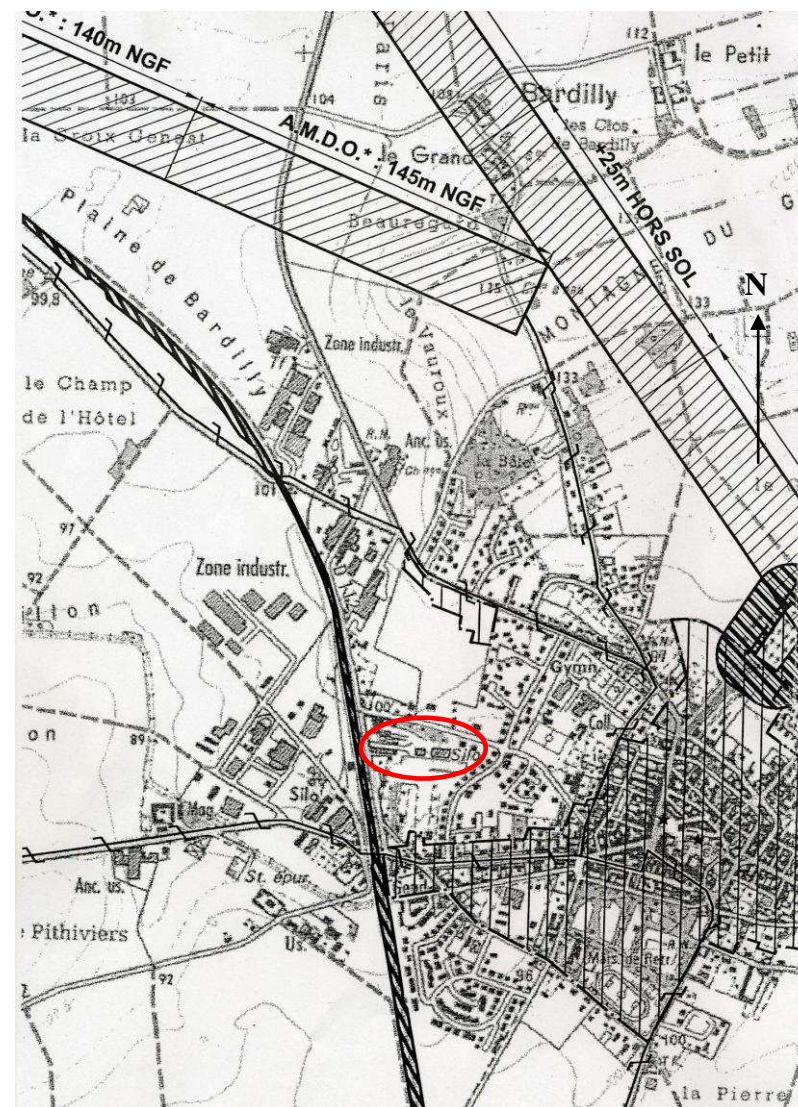
L'emplacement réservé n°2 figuré au plan de zonage est destiné à l'élargissement de la voirie.

A noter également l'existence d'un périmètre de protection aux abords du hangar de stockage représenté sur le plan de zonage.

Par courrier du 15 mai 2006, la DRIRE du Centre a indiqué que « cet établissement ne relève plus de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement », ce qui rend caduc le périmètre de protection.

Le lotissement n'est soumis à aucune servitude d'utilité publique.

Le terrain est grevé de servitudes liées au passage d'une ligne électrique aérienne. Seuls les lots 8 et 10 du lotissement seront concernés par cette servitude.



Plan de servitudes d'utilité publiques

Echelle : 1/20000^{ème}

③ Volet paysager

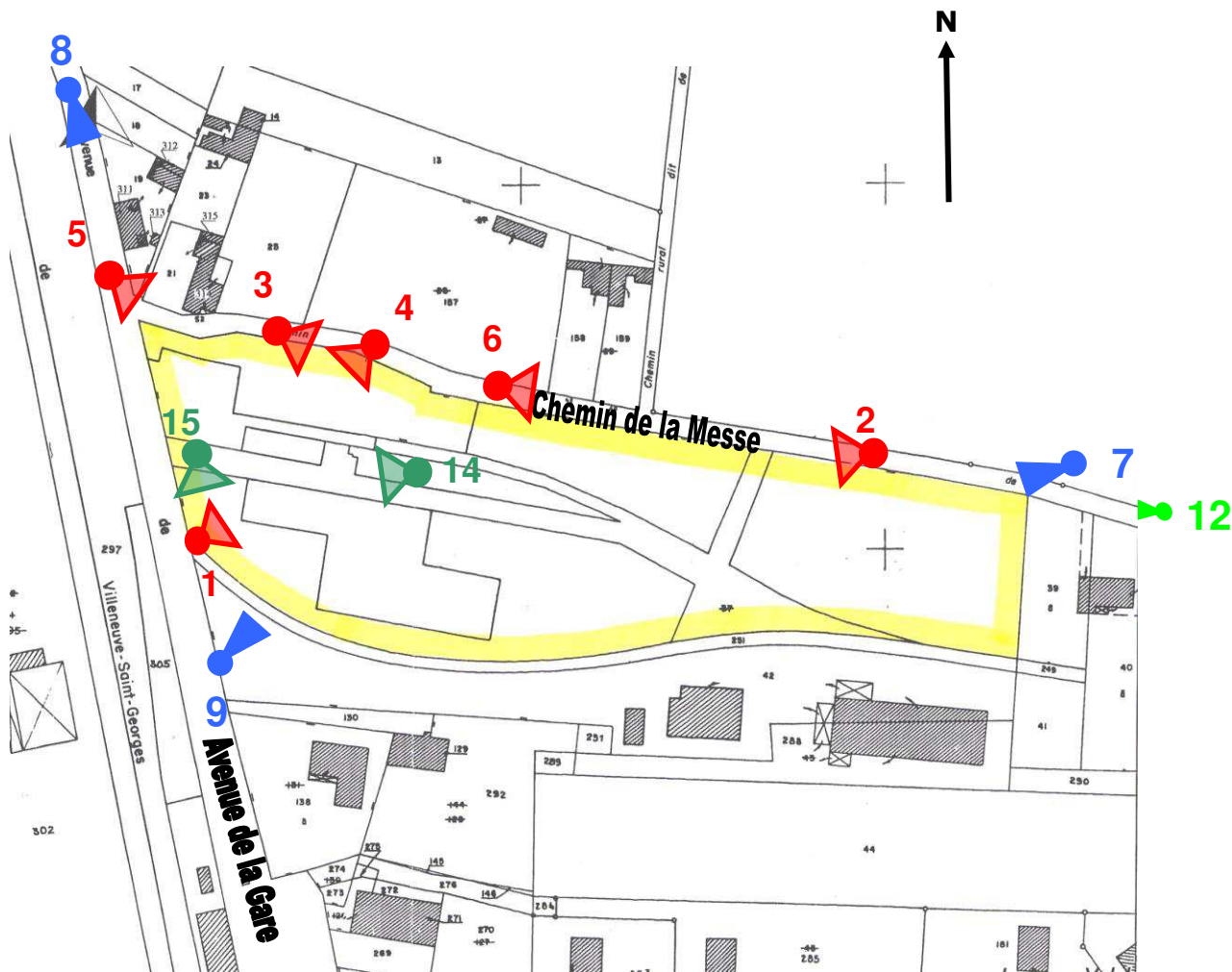
Description du terrain :

Le terrain intéressé par la présente demande d'autorisation de lotir est situé à l'Ouest du centre bourg de la commune. Il s'inscrit dans un environnement pavillonnaire et jouxte deux bâtiments à usage d'activités (au Sud).

Ce terrain, anciennement dédié à l'activité, est aujourd'hui occupé par des stockages de gravats et de pièces cylindriques en métal. On note également la présence de dalles bétonnées, témoignage de l'activité passée.

Le terrain à aménager, qui constitue donc une « dent creuse » dans le milieu urbain environnant, est desservi par deux accès :

- L'avenue de la Gare
- Le chemin de la Messe



PLAN DES PRISES DE VUE

Echelle : 1/2 000^{ème}

INSERTION DES PROJETS DE LOTISSEMENTS

L'analyse du terrain qui va accueillir la future opération de lotissement, permet de mettre en relief un certain nombre de facteurs.

Ce terrain à la forme allongée, est fermé physiquement par le bâti environnant, par les voies de circulation et par la clôture qui court tout le long de la parcelle sur sa partie Sud et Est.



Photo n°1 : un espace utilisé comme lieu de stockage de matériaux usagés et laissé à l'abandon



Photo n°2 : le Chemin de la Messe



Localisation du terrain

Photo n°3 : présence d'un hangar au



Photo n°4 : présence de dalles



La perception du site depuis l'extérieur

D'une manière générale, le site à aménager n'est pas visible depuis l'extérieur. Son impact sur le paysage est réduit car le site s'inscrit dans un tissu urbain existant. Le site n'est perceptible qu'aux abords Nord-Est et Ouest, les zones bâties permettant de masquer les vues.



! Photo n°7 : vue depuis le Chemin de la Messe, le futur lotissement sera visible sur son ensemble



Photo n°8 : depuis l'Avenue de la Gare, le terrain n'est visible qu'aux abords



Photo n°9 : l'entrée au hangar offre une perspective directe sur l'opération de lotissement



Photo n°10: une architecture hétérogène du bâti récent



Photo n°11 : présence d'habitat ancien le long de l'Avenue de la Gare



Photo n°12 : toitures du bâti récent en tuiles mécaniques de ton brique et brun

Le terrain à aménager s'inscrit dans un tissu pavillonnaire essentiellement ancien avenue de la Gare et plus récent chemin de la Messe.

L'architecture de ce bâti environnant se caractérise par :

- Une mixité des toitures anciennes en ardoises et récentes en tuiles mécaniques (de couleurs brune ou brique).
- Architecture hétérogène (R+1+C) pour les maisons anciennes et (R+C aménagés) pour les maisons récentes.
- Crépis ton pierre et blanc pour les façades récentes, en pierre pour les maisons anciennes.



Photo n°13 : vue sur le terrain où le hangar s'impose dans le paysage

Le terrain : aspect paysager



Le terrain à aménager étant ceinturé par du bâti, les alentours du site n'offrent pas de point de vue intéressant à souligner.

Un effort devra néanmoins être porté pour le traitement paysager situé Avenue de la Gare, afin de minimiser l'impact visuel des silos situés dans la zone d'activité.

Dispositions prévues pour assurer l'insertion du lotissement dans le site, le respect de l'environnement et la qualité de l'architecture

Ce projet de lotissement aura un impact modéré dans le paysage puisqu'il s'inscrit dans un environnement déjà urbanisé. De plus, ce projet contribuera à améliorer la qualité de ce site, aujourd'hui laissé à l'abandon.

Toutefois, le sens de faîtage et l'implantation par rapport à l'alignement des constructions principales seront imposés de façon à créer un front bâti homogène avenue de la gare et chemin de la messe.

De même des dispositions réglementaires ont été prises afin d'harmoniser les constructions (façades, toitures...) et les clôtures.

Une zone d'implantation des annexes a été définie de manière à ce qu'elles soient non visibles du domaine public.

④ Schéma d'aménagement

(Voir annexe, proposition d'aménagement)

INSERTION DES PROJETS DE LOTISSEMENTS

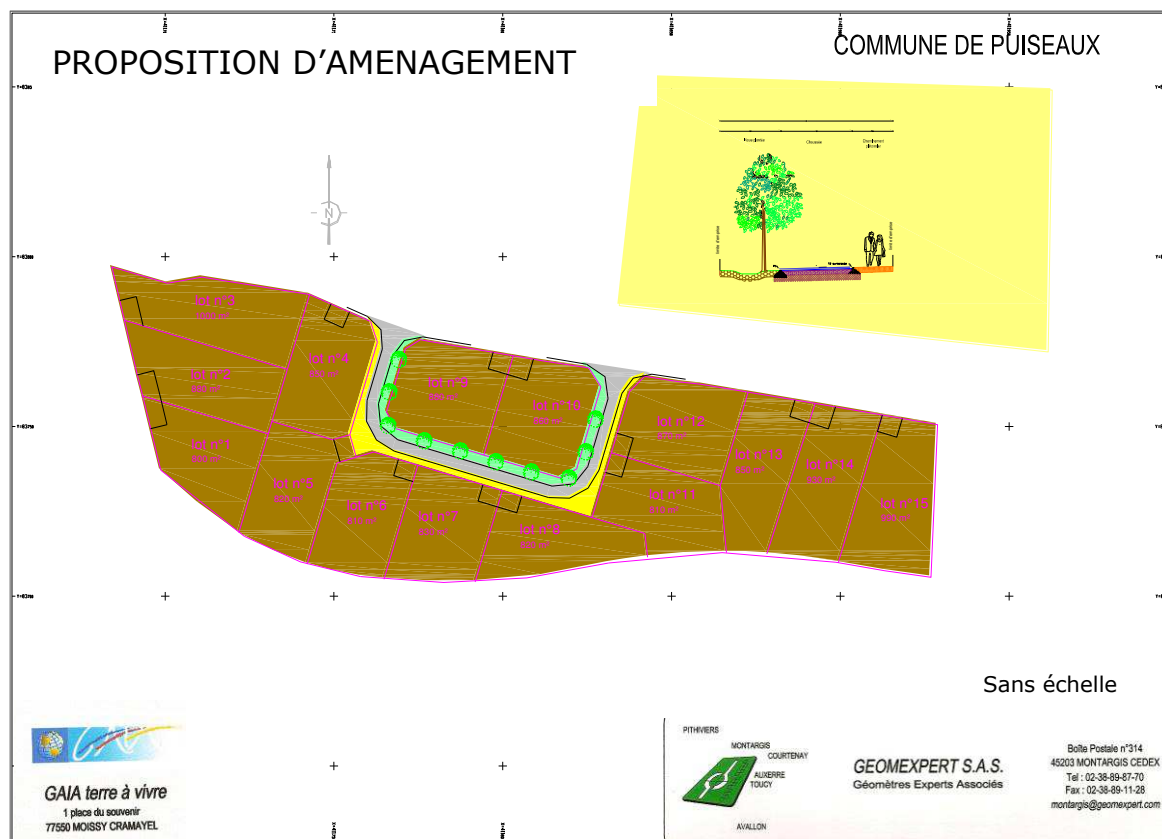
Le lotisseur propose 15 lots dont la taille varie de 800 à 1 000 m².

La proposition d'aménagement permet de dégager un espace de circulation en sens unique qui dessert 6 lots, les autres étant ouverts directement sur les voiries existantes : Avenue de la Gare et Chemin de la Messe.

La voirie, aux dimensions réduites, est agrémentée d'un espace de circulation piétonne en stabilisé d'un côté et d'un espace planté de l'autre côté.

Cet espace vert que l'on appelle « une noue plantée » a une double fonction, il permet à la fois d'améliorer le cadre de vie et de recueillir les eaux de pluies.

En matière de stationnement, l'aménageur a mis en place un retrait de 5 mètres par rapport au trottoir, directement sur les parcelles privées afin de limiter au maximum la présence de la voiture.



⇒ L'une des contraintes majeures de ce projet est qu'il se situe dans une parcelle où l'assainissement n'est pas présent. La mairie ne voulant pas financer cette opération, c'est l'aménageur qui le prendra à sa charge. Il est à noter également la nécessité de mettre en place une servitude pour le passage des réseaux au sein du lotissement qui figure sur le plan de composition.

LOTISSEMENT DE « BAGUEVAULT » COMMUNE D'ASCOUX

① Présentation géographique

La commune d'Ascoux est située au Sud de la ville de Pithiviers et à 40 kilomètres de Montargis.

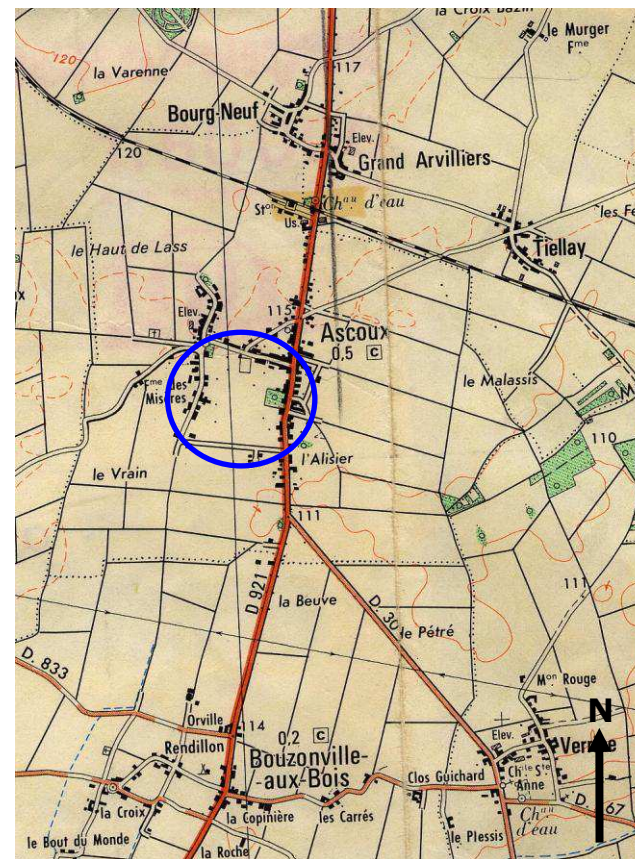
Elle est située au croisement de deux routes départementales :

- La Route Départementale n° 921 qui relie Pithiviers à St-Denis de l'Hôtel.
- La Route Départementale n° 30 la ville d'Ascoux à la commune de Gien située à 50 kilomètres au Sud.

La commune d'Ascoux comptait en 2004, 826 habitants, soit 39 personnes de plus qu'en 1999 (*Source : INSEE – RGP 2004*).

Cette commune rurale attractive bénéficie de l'influence de Pithiviers qui est située à moins de 10 kilomètres. Elle se caractérise par une mixité de population qui recherche la tranquillité de la campagne et qui travaille dans les villes de Pithiviers et Montargis.

Ce projet de lotissement comportera 35 lots, sera réalisé en une seule tranche par le lotisseur nommé « GAÏA TERRE A VIVRE », tout en tenant compte des futurs aménagements de la zone.



Extrait IGN

Echelle : 1/25 000^{ème}

② Situation réglementaire des terrains

Le projet de lotissement se situe en zone NA où se côtoient également cinq zones géographiques, indiquant la chronologie d'urbanisation souhaitée.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, de petits commerces et d'artisanat non polluant. A noter la présence d'un espace réservé à la commune afin de prévoir la construction de futurs équipements collectifs : écoles, parc, zones d'activités ludiques ou éducatives.

Ces secteurs doivent être urbanisés de façon contrôlée et organisée, c'est pourquoi les autorisations de construire isolées seront refusées, mais pas les opérations de lotissements.

Les opérations doivent revêtir un caractère urbain, comportant des espaces communs et des voiries de qualité afin de correspondre à la vocation d'extension de la ville.



Extrait PLU

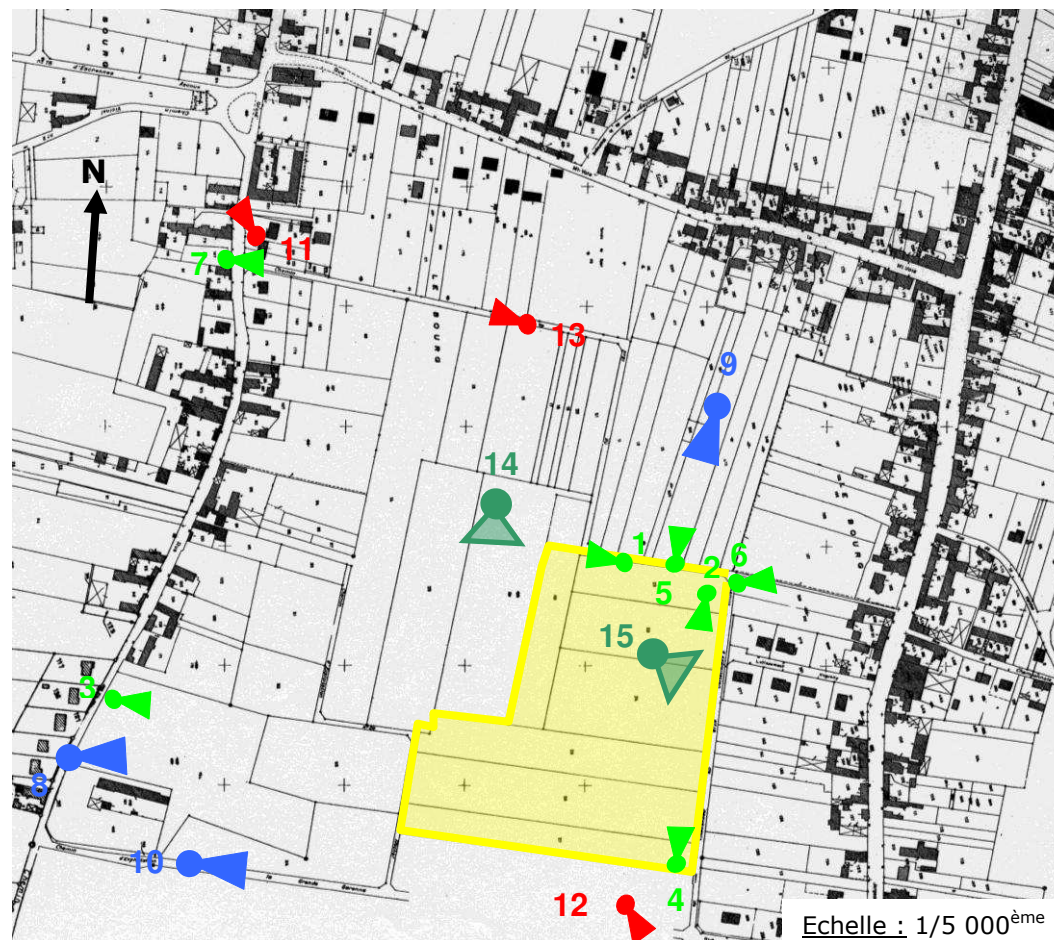
Echelle : 1/10 000^{ème}

③ Volet paysager

Description du terrain

Le terrain intéressé par la présente demande d'autorisation de lotir est limité :

- au Nord par une zone naturelle réservée et par des habitations,
- à l'Ouest par une zone naturelle destinée à l'urbanisation future et par des habitations situées route de Grand Rue,
- au Sud par une zone urbanisée qui longe la Rue Auguste de Saint Hilaire.
- à l'Est par le Chemin d'Exploitation n°18 de Baguevault et par une zone pavillonnaire.



Situé dans un secteur naturel destiné à être urbanisé, à l'Ouest du centre bourg de la commune d'Ascoux, le site à aménager apparaît en retrait par rapport au centre de la ville mais il s'avère proche de certains équipements publics (école, salle des fêtes...) et commerces. Le terrain est actuellement dévolu à l'usage agricole dans son ensemble.

L'analyse du terrain nous permet de dégager plusieurs facteurs :

Le terrain de la future opération de lotissement est un espace de surface plane et aux formes géométriques, correspondant aux limites de terrains. Cet îlot vierge actuellement utilisé par les agriculteurs est une véritable ouverture dans un milieu urbanisé, où l'on remarque la présence d'un bâti ancien et récent tout autour.

Ce vaste espace « vert » est composé essentiellement par des surfaces enherbées, des prairies fleuries et des zones de cultures. Il est vierge de toutes constructions, les habitations environnantes paraissant éloignées. Néanmoins, le terrain semble ceinturé par la végétation des propriétaires privés, le bâti n'ayant que peu d'influence visuelle.

Il convient de remarquer la présence d'un espace de circulation tout autour du terrain s'articulant au travers du Chemin d'Exploitation n°18 de Baguevault à l'Est, n°21 du Clos au Nord, par la Grand Rue à l'Ouest et par la Rue Auguste de Saint Hilaire située en limite Sud du terrain. Cette analyse permet de distinguer l'existence de trois accès routiers dont deux sont localisés à l'Ouest du terrain et un à l'Est débouchant sur la Route de Jargeau.

Il est à noter la proximité d'un accès piétons situé au Nord qui jouxte les parcelles à aménager, créant ainsi une liaison avec le bourg et les équipements de la commune. Ce chemin piétonnier est agrémenté par un cheminement en stabilisé et par du mobilier urbain (bancs et lampadaires). C'est un espace de circulation, mais aussi de repos et de rencontre qui joue le rôle d'espace public. Il apparaît donc nécessaire de le prolonger afin de relier le futur lotissement au centre bourg et ainsi de favoriser son fonctionnement.



Photo n°1 : un espace vaste et ouvert dévolu à l'agriculture



Photo n°2 : un espace ceinturé par le bâti et par la végétation



Photo n°3 : un site qui s'articule au travers de formes géométriques

Chemin piétonnier reliant le terrain à l'école



Photo n°4 : proximité au Nord-Est d'un stade et d'une liaison piétonne récente



Photo n°5 : vue sur le cheminement piétonnier, espace public qui forme une liaison entre le futur lotissement et les équipements proches



Photo n°6 : accès (urbanisé) au terrain situé à l'Est depuis la Route de Jargeau



Photo n°7 : Accès Ouest qui marque la présence d'un espace de circulation existante

La perception du site depuis l'extérieur



Photo n°8 : située en bordure Ouest du terrain vierge, seule une des rares vues libres laisse entrevoir le futur lotissement

D'une manière générale, le site qui va accueillir la future opération de lotissement n'est pas visible directement comme les prises de vue le démontrent. Le terrain est dans la plupart des cas masqué par la végétation environnante et/ou par le bâti lorsque l'on se situe en centre bourg ou sur les routes qui longent le terrain.

Il n'aura donc vraisemblablement aucune incidence majeure dans le paysage local. Seule la partie Sud et Ouest dans une moindre mesure offre une perspective sur le futur lotissement.

Terrain à aménager



Photo n°9 : vue depuis l'espace de détente située au Nord, le terrain n'est que peu visible



Photo n°10 : vue depuis la rue Auguste de Saint Hilaire qui offre la seule perspective directe sur le terrain

Les abords du site



Photo n°11 : mixité de tuiles et d'ardoises



Photo n°12 : exemple d'un lotissement récent
situé au Sud et faisant face à l'opération

L'analyse du tissu urbain environnant montre un caractère assez hétérogène où l'on trouve une mixité dans les époques de construction et de genre : lotissements et pavillons de faible hauteur. Néanmoins, la future opération de lotissement s'inscrit dans un secteur de la commune où l'urbanisation de type lotissement est dominante.

Il est à noter que la présence de maisons anciennes se retrouve le long des voiries principales, symboles de l'histoire agricole de la commune et traces d'un mode d'urbanisation passé.

En matière d'architecture, on remarque l'utilisation de matériaux en pierres et de crépis pour les façades des maisons. Les couvertures sont en tuiles mécaniques ou anciennes et ardoise.



Photo n°13 : une architecture hétérogène

Le terrain : aspect paysager



Photo n°14: panorama Sud du terrain qui montre la ceinture végétale et bâti, ne laissant que peu de vue sur l'extérieur de l'îlot

En terme d'analyse paysagère, c'est un paysage ouvert sur le ciel principalement, malgré le sentiment d'espace ouvert (dans son entier) qui apparaît à première vue. Le terrain est entouré par un paysage « rurbain » : proche du centre bourg et urbanisation importante mais cette partie de la commune garde son caractère rural, à l'image de la végétation et des champs cultivés qui entourent la zone.

Il n'y a pas de perspectives sur les environs car la vue est encadrée par les constructions individuelles et par la végétation qui agrémentent ces parcelles privées, sauf à quelques rares endroits.

Il convient de noter la présence de végétaux d'ornements qui agrémentent les jardins, offrant un mélange de couleurs intéressant à souligner et qu'il faut prendre en compte dans le futur aménagement.

La taille des habitations étant relativement uniforme, l'impact sur le paysage n'est pas important. Cela permet d'avoir une vue uniforme où la végétation, mise en place de manière artificielle, crée une forme de relief, compensant ainsi une topographie plane et monotone.



Photo n°15: exemple d'un jardin d'ornement qui longe le futur aménagement

④ Schéma d'aménagement

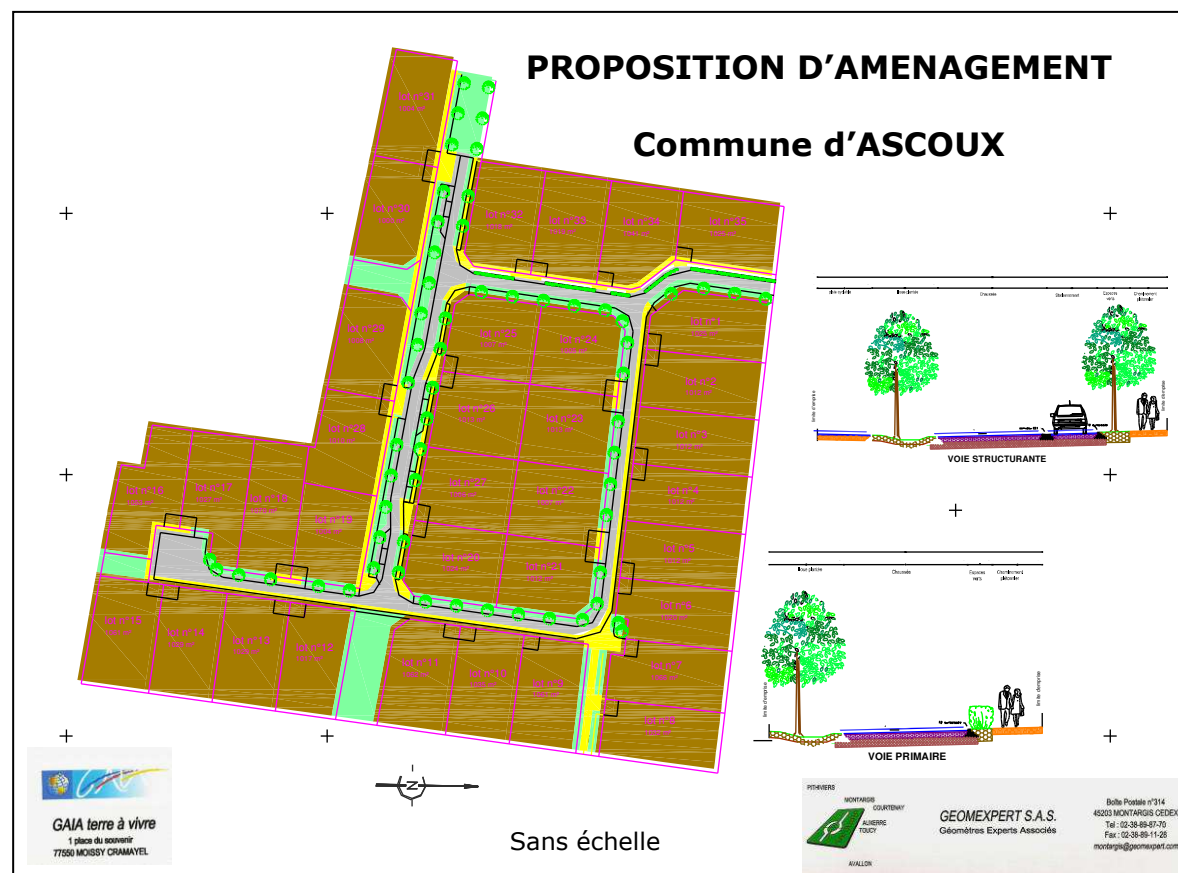
(Voir annexe, proposition d'aménagement)

Le projet proposé est un lotissement découpé en 35 lots destinés à la construction d'habitations individuelles. La surface moyenne par lot est de 1 000 m², en accord avec la surface minimale préconisée dans le Plan Local d'Urbanisme.

Les parcelles ont des formes qui évitent au maximum l'uniformité, favorisant la mixité sociale et une diversité architecturale.

La voirie relie le lotissement à la voirie existante (au Nord). Elle est en double sens et est agrémentée d'un espace vert des deux cotés, faisant de ce lieu un espace agréable à vivre. On retrouve également un espace de circulation piétonne en stabilisé, tout autour du lotissement. En ce qui concerne le stationnement, il est géré à la parcelle et sur la voie publique dans une moindre mesure.

Une grande partie est laissée en espace vert afin de permettre la construction de voiries et ainsi favoriser l'intégration future des autres zones à aménager.



⇒ Le schéma d'aménagement ici présenté s'inscrit dans un projet global d'urbanisation, tenant compte des orientations du PLU et de l'évolution future de la zone. Ainsi, ce projet s'affirme comme durable, permettant l'intégration du lotissement dans son environnement bâti actuel et futur. En effet, cet aménagement relie le chemin piéton existant situé à l'Ouest et prévoit une emprise pour l'extension du réseau de voirie, créant une trame globale de circulation.

LOTISSEMENT DE « LA BONNE DAME » COMMUNE DE BONDAROY

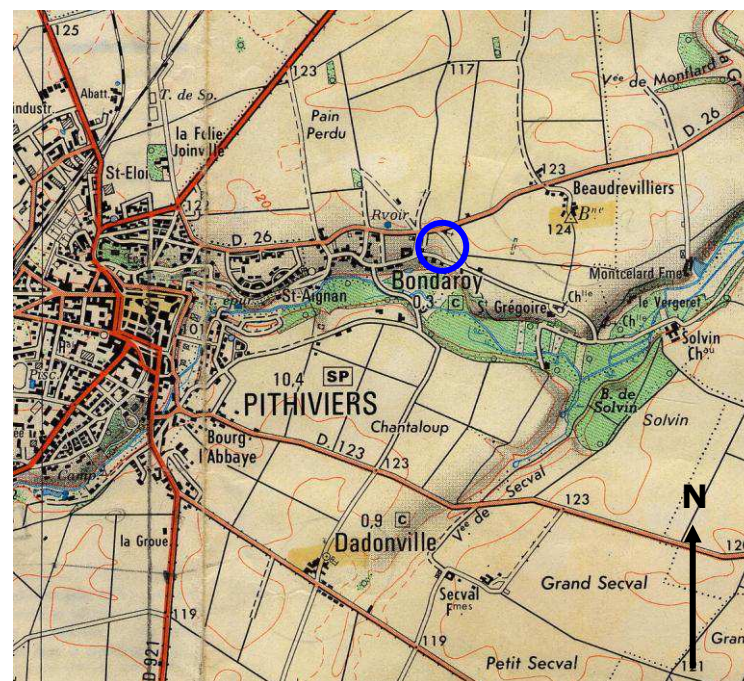
① Présentation géographique

Localisée au Nord-Ouest du Département du Loiret, la commune de Bondaroy ne se situe qu'à quelques kilomètres à l'Est de Pithiviers.

Elle est traversée par la Route Départementale n°26 qui relie Pithiviers à la ville de Château-Landon (Seine-et-Marne). Il est à noter, que cet axe routier est classé route à grande circulation.

La commune de Bondaroy comptait, en 1999, 361 habitants (Source : INSEE – RGP 1999). Sa position de commune limitrophe avec la ville de Pithiviers explique la mise en place d'une telle opération de lotissement, le but étant de subvenir aux besoins en matière de logement individuel.

Ce projet qui comportera 14 lots, sera réalisé en une seule tranche par le lotisseur « GAÏA TERRE A VIVRE ». Il convient de remarquer que l'étude d'aménagement doit prendre en compte l'aménagement global de la zone, en vue de futurs aménagements sur les parcelles voisines.



Extrait IGN

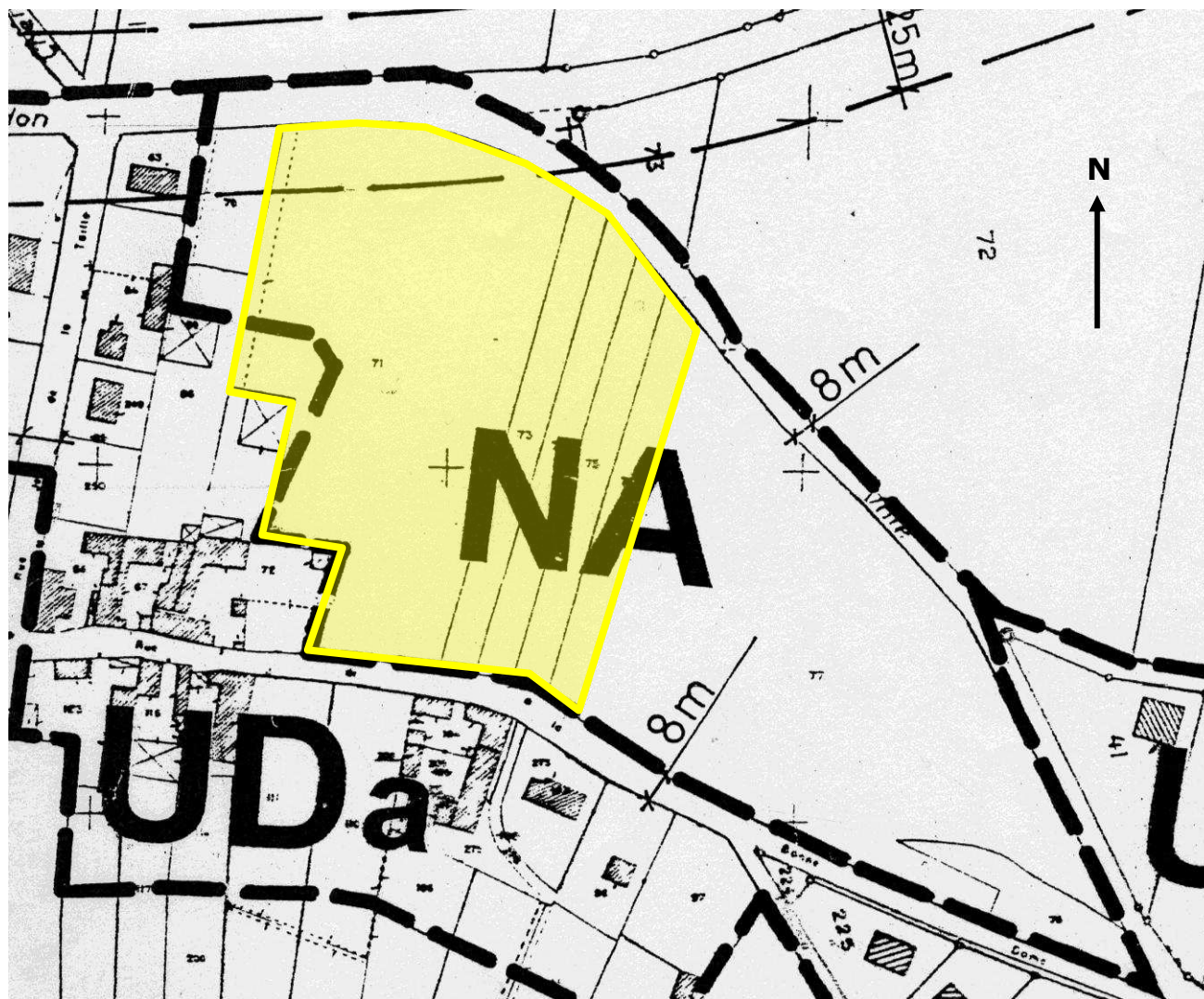
Echelle : 1/25 000^{ème}

② Situation réglementaire des terrains

Les terrains concernés par cette étude d'aménagement sont situés en zone NA et UDa du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Bondaroy, approuvé le 11 février 1999 et assujetti au régime juridique des Plans Locaux d'Urbanisme à compter du 1^{er} Avril 2001 (voir extrait du plan de zonage).

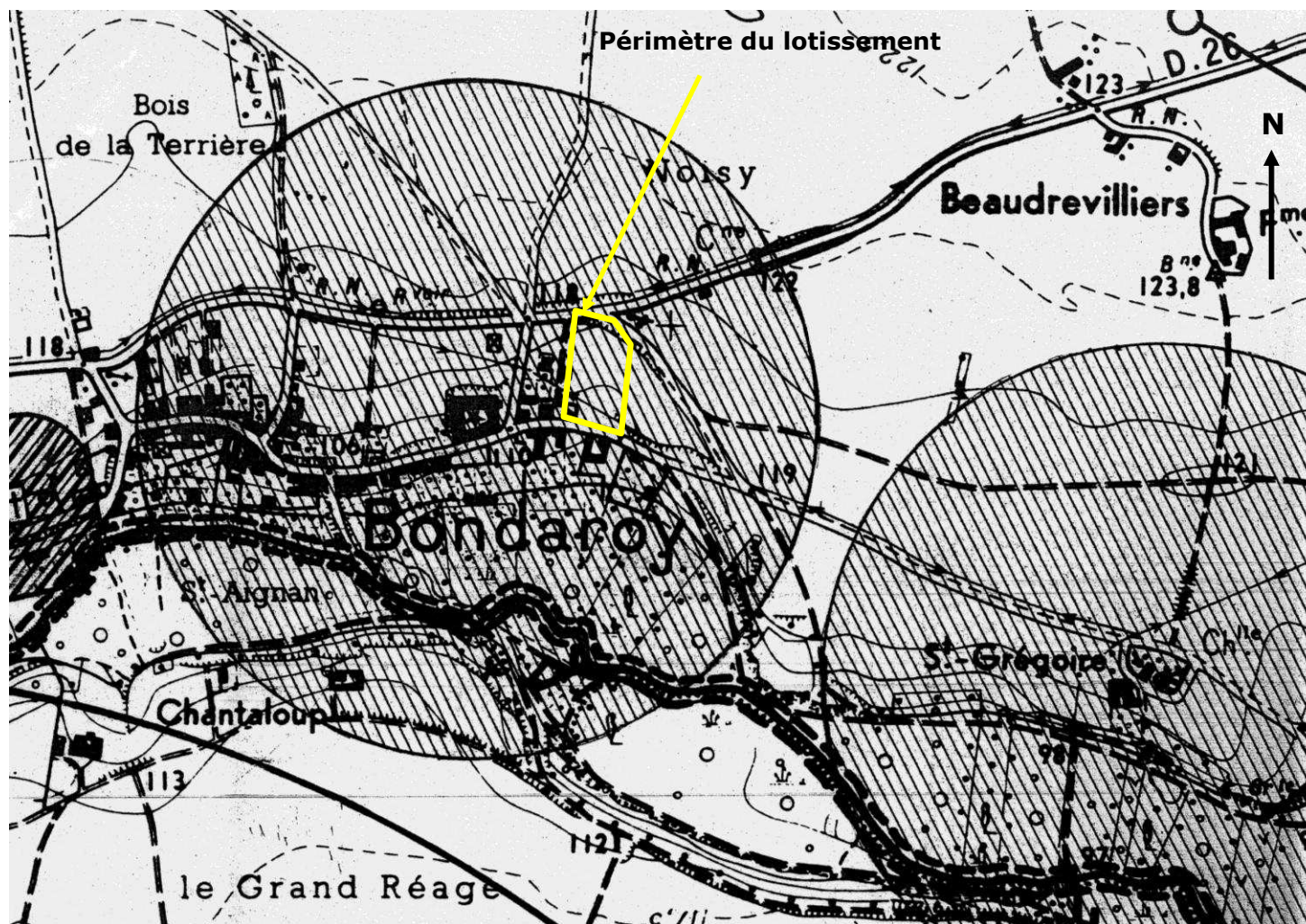
Il est à noter qu'une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD n°26 est à respecter (art. 111-1-4).

De plus, on peut ajouter que le lotissement est situé dans le périmètre protégé d'un monument historique (loi de 1913) ; de ce fait une attention toute particulière sera attachée aux règles en matière d'architecture, afin de respecter le site.



EXTRAIT DU POS DE BONDAROY

Echelle : 1/2 000^{ème}



EXTRAIT DU POS DE BONDAROY

Périmètre de sauvegarde

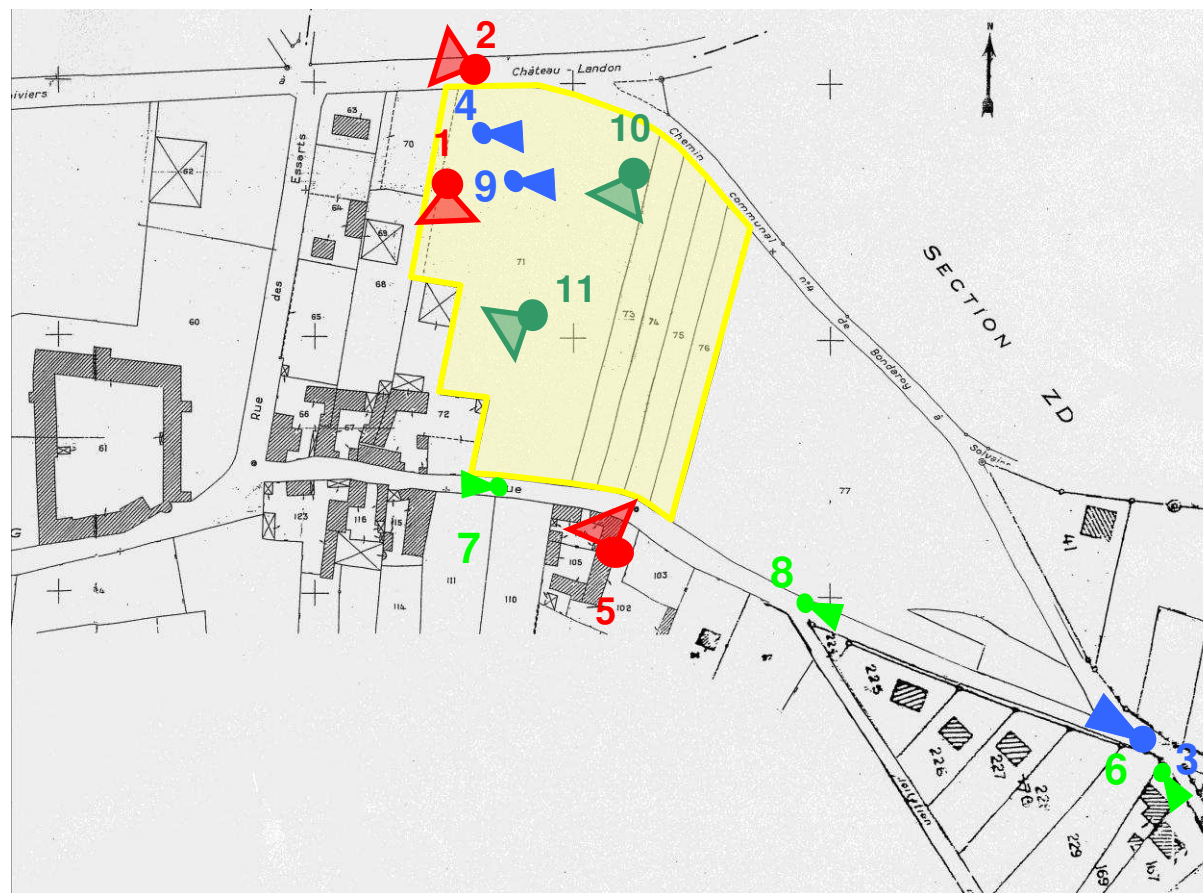
Echelle : 1/10 000^{ème}

③ Volet paysager

Description du terrain :

Le terrain intéressé par la présente demande d'autorisation de lotir est situé à l'entrée Est de la Commune. Il est limité :

- au Nord par la R.D 26, Route de Pithiviers à Château-Landon, et un espace agricole en arrière plan,
- à l'Ouest par l'urbanisation Rue des Essarts,
- au Sud par la Rue de la Bonne Dame,
- à l'Est par un terrain agricole et par le Chemin communal n°4 de Bondaroy à Solvains.



PLAN DES PRISES DE VUE

Echelle : 1/2 000^{ème}

Situé dans un secteur destiné à être urbanisé, à l'Est du centre bourg de la commune de Bondaroy, le site à aménager joue aussi le rôle d'entrée Est de la commune et de Pithiviers. Le terrain, qui fait actuellement l'objet d'une opération d'aménagement en lotissement, se situe en retrait par rapport au centre de la commune et il est actuellement utilisé pour l'activité agricole dans son ensemble.



Photo n°1 : le chemin d'accès au hangar marque la limite Nord-Ouest de l'aménagement



Photo n°2 : Au Nord, la RD n°26 au 1^{er} plan et un espace agricole à l'arrière plan.

Lorsque l'on observe le terrain qui va accueillir la future opération de lotissement, plusieurs facteurs se distinguent. En effet, on remarque que le terrain épouse la forme d'une cuvette, suivant la topographie naturelle. Cet espace est cultivé dans sa majeure partie, à l'exception d'une petite bande laissée en jachère qui correspond à l'accès d'un hangar agricole.

Ce terrain est limité par la voirie existante et par le bâti alentour (mélange de formes à la fois rectilignes et arrondies). Il est accessible en tout point sauf sur le côté Ouest où le bâti et la présence d'un talus ferment l'espace. Il est à noter la présence d'une route à grande circulation qui oblige l'aménageur à prévoir une zone non constructible aux abords de cette voie routière fréquentée.

La perception du site depuis l'extérieur

Emplacement du futur lotissement



Photo n°3 : vue depuis le carrefour entre le Chemin n°4 et la Rue de la Bonne Dame.



Photo n°4 : visible depuis la R.D.26, le terrain aménagé aura un impact sur cette entrée de commune



Photo n°5 : vue sur le futur lotissement depuis la rue de la Bonne Dame.

D'une manière générale, le site qui va accueillir la future opération de lotissement n'est pas visible directement comme les prises de vue le démontrent.

En effet, le terrain à aménager s'insérant dans l'urbanisation environnante, la seule perception extérieure marquante sur le futur lotissement se situera depuis la RD n°26, à l'entrée Est de la Commune. Il s'agira alors de traiter cette nouvelle entrée de commune.

Néanmoins, le paysage local sera marqué par ce nouvel aménagement qui devra accompagner l'existant et ainsi prolonger l'urbanisation de manière uniforme, en veillant à respecter le caractère rural des lieux.

Les abords du site



Photo n°6: exemple d'un lotissement récent situé au Sud-Est du terrain



Photo n°7 : présence d'un bâti ancien intéressant à l'Ouest, avec notamment le Manoir de la Taille du 15^e-16^e siècle (localisé au fond de la rue)



Photo n°8 : un bâti récent homogène qui contraste avec l'ancien

Le terrain à aménager est ceinturé par des constructions au Sud, à l'Est et à l'Ouest, tandis que la partie Nord est dédiée à l'agriculture.

Le futur lotissement est également situé à proximité du Manoir de la Taille, classé Monument Historique.

Dans ce secteur, le bâti se caractérise par une mixité des couvertures et du traitement des façades : en ardoises et en pierres pour les habitations plus anciennes essentiellement situées à l'Ouest du futur lotissement, et en tuiles et en crépis (ton pierre) pour les constructions plus récentes situées à l'Est et au Sud Est de la zone à aménager. Le bâti ancien est essentiellement constitué de constructions du type R+1+C, tandis que le bâti récent est plutôt de type R+C aménagés.

Le terrain : aspect paysager



Photo n°9 : un espace agricole ouvert limité par la route et par le bâti, marquant l'entrée Est de la commune



Photo n°11: vue sur l'église de Pithiviers depuis le terrain, créant ainsi une perspective vers l'Ouest

Le terrain à aménager s'inscrit dans une zone plus vaste classée NA au Plan d'Occupation des Sols.

Le futur lotissement se situe sur un terrain en pente, dont le point haut se situe au niveau de la route départementale tandis que le point bas se situe rue de la Bonne Dame.

Le site à aménager dispose d'un panorama, au Sud, sur la vallée avec au premier plan les toits du bâti le long de la Rue de la Bonne Dame, puis les peupleraies qui accompagnent la vallée au second plan et, enfin, l'urbanisation récente située sur le coteau opposé forme l'arrière plan, arrêtant ainsi la vue. C'est un élément fort du paysage.

Une perspective à l'Ouest offre également une vue intéressante sur la ville de Pithiviers et notamment sur l'église.



Photo n°10: une vue qualitative sur la vallée et ses alentours

Dispositions prévues pour assurer l'insertion du lotissement dans le site, le respect de l'environnement et la qualité de l'architecture

Le schéma d'aménagement proposé tient compte des éléments suivants :

- La topographie du site.
- Les perspectives paysagères sur la vallée.
- La situation en entrée de ville.
- Le classement de ce secteur en zone NA d'une part et en périmètre de protection des Monuments Historiques d'autre part.

La topographie du site est le premier facteur qui a été pris en compte dans le schéma d'aménagement : il s'agissait de favoriser un étagement des constructions épousant le sens de la pente. La voie de desserte a été conçue de manière à favoriser cet étagement.

Par ailleurs, les sens de faîtage des constructions et leurs secteurs d'implantations ont été définis dans l'objectif de préserver au maximum la vue sur la vallée.

Dès lors, dans le schéma d'aménagement retenu, les lots qui bordent la Route Départementale sont tournés vers le lotissement. Ce sont donc des arrières de lots qui seront perceptibles au premier plan, à l'arrivée dans la commune. Afin de donner une perception qualitative de ces fonds de jardin, la plantation d'une haie végétale a été préconisée.

Enfin, le schéma proposé pour ce futur lotissement tient compte de son classement en zone NA du POS : un schéma d'ensemble a été défini (voir page ci-après) pour l'ensemble du secteur. Le principe a été de créer une liaison et de favoriser une circulation fluide entre la rue de la Bonne Dame et le chemin communal n°4.

La prise en compte de la topographie a également influencé le schéma de voirie dans ce secteur.

Il a enfin été tenu compte du talus qui longe la rue de la Bonne Dame : aucun accès ne peut être envisagé dans ce secteur.

Le règlement et notamment l'article 11 fixent le type de toiture, d'enduit...conformément aux préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'aspect extérieur des bâtiments doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Matériaux

Sont interdits :

- tous les pastiches d'une architecture étrangère à la Région.
- toutes les imitations de matériaux telles que les fausses briques, faux moellons de pierre, faux pans de bois, faux marbre, etc...
- tous matériaux réservés traditionnellement à d'autres régions.

Toitures des constructions

Construction principale

Seules les toitures à deux pans avec une pente unique comprise entre 35° et 45° sont autorisées.

Dans le cas de maisons en L, la pente de toiture du retour du L pourra être portée à 50°.

Dans le cas de décrochés dans la toiture, la pente de toiture secondaire doit être égale à la pente de toiture principale.

Les débords en façade seront du type corniches reconstituées ou non, accompagnées d'une gouttière intégrée de préférence.

Constructions annexes

Les toitures doivent avoir une pente minimale de 28°. Les toitures à un ou deux pans sont seules autorisées.

Couvertures

Les matériaux réservés traditionnellement à d'autres régions tels que tuiles canal, tuiles de formes arrondies... sont interdits.

Les couvertures des constructions principales et des annexes doivent être réalisées avec des tuiles plates de teinte brun-rouge patinée de dimension 22/m² minimum.

Façades

Aspects des façades

Les enduits doivent être de type enduits grattés.

Les constructions annexes doivent être de teinte identique aux constructions principales.

Tout élément d'aspect bois est interdit en façade.

Les modénatures sont imposées en façade pour l'encadrement de la porte ou sous forme de bandeau bas lissé en soubassement.

Les appuis de fenêtres et autres ouvertures auront une apparence « ciment blanc cassé » ou brique.

Les pignons visibles du domaine public devront faire l'objet d'un ordonnancement architectural.

Fenêtres

Sont autorisées :

- Les fenêtres de toit en pente de dimension 78 x 98 cm maximum. Celles-ci doivent être encastrées.

Les fenêtres doivent être en PVC ou en aluminium de couleur.

Volets

Les volets doivent être impérativement en aluminium ou en PVC avec persiennes au tiers supérieur, de teinte beige, gris, gris bleuté ou gris vert.

Ils peuvent être roulants ou battants.

Portes de garages

Seules sont autorisées les portes basculantes de couleur blanche.

④ Schéma d'aménagement

(Voir annexe, proposition d'aménagement)

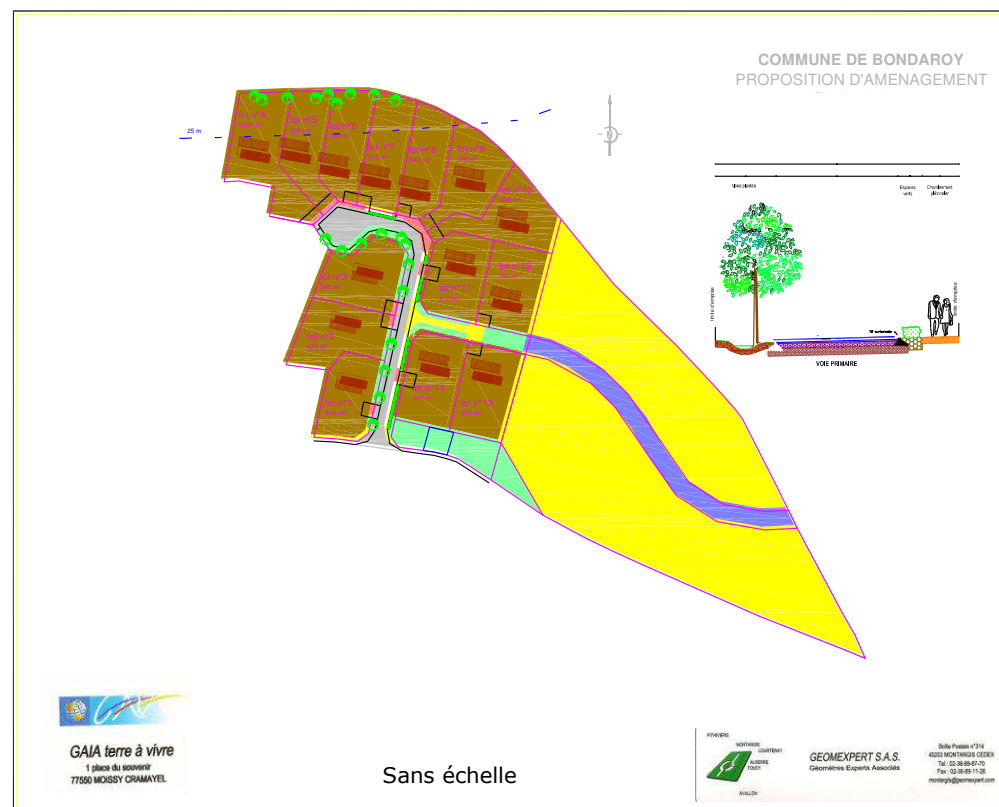
La proposition d'aménagement permet de dégager 14 lots de surfaces allant de 830 à 1 220 m². Les parcelles ont des formes qui évitent au maximum l'uniformité, on peut espérer une bonne mixité sociale.

On peut remarquer que le schéma tient compte de la marge de recul pour les constructions (représenté ici par les pointillés bleus) et qu'un traitement paysager est mis en place aux abords de la route départementale n°26 afin d'atténuer les nuisances.

La voirie qui est à double sens comporte une placette de retournement, permettant de desservir tous les lots directement.

Celle-ci est agrémentée de part et d'autre par un espace de circulation piétonne en stabilisé, séparé par une haie vive et par un espace planté qui permet également de recueillir les eaux de pluies (noue plantée).

En matière de stationnement, il s'opère directement sur les parcelles (avec 2 places par lots), afin de limiter la présence de la voiture dans le lotissement.



⇒ Dans ce projet de lotissement, on peut remarquer qu'un schéma global d'aménagement de la zone a été mis en place afin de prévoir l'extension future du lotissement. C'est une démarche nécessaire pour permettre l'intégration du projet et ainsi de s'inscrire dans un développement raisonné et durable.

LOTISSEMENT « LE CHEPTTEL »

COMMUNE DE OUANNE

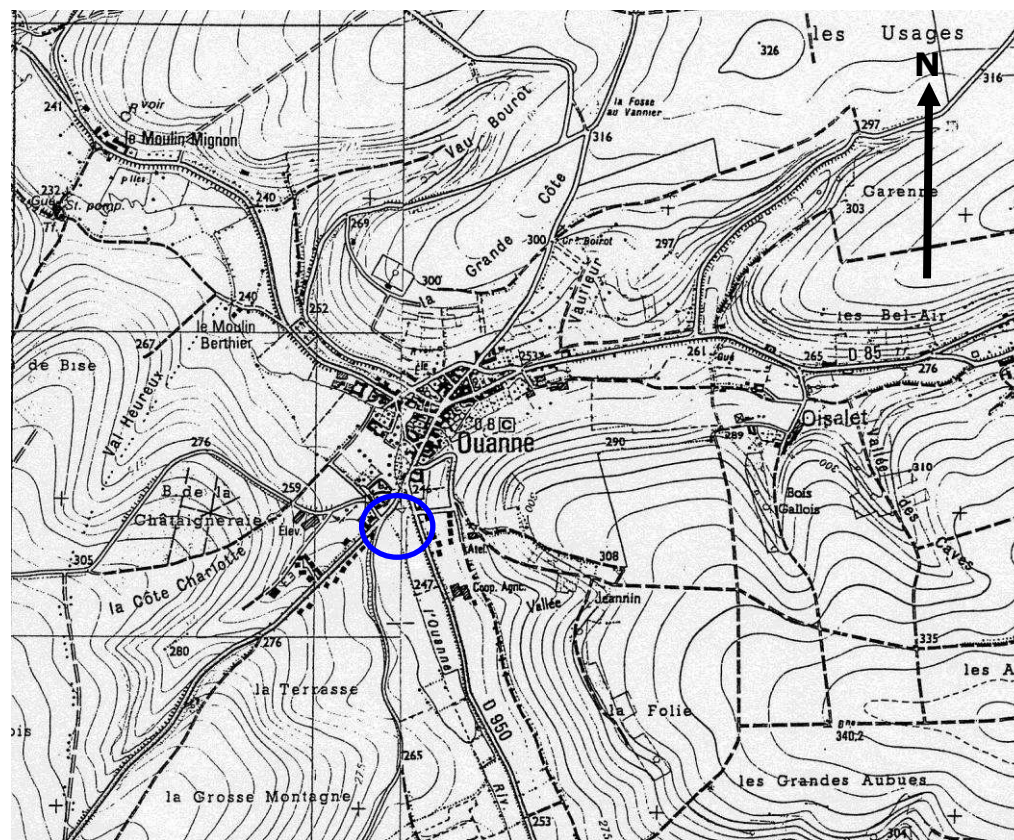
① Présentation géographique

Localisée au Sud-Ouest du Département de l'Yonne, la commune de Ouanne ne se situe qu'à une vingtaine de kilomètres au Sud d'Auxerre.

Elle est traversée par deux axes routiers :

- la Route Départementale n° 85 qui relie Auxerre à St-Fargeau.
- La Route Départementale n° 950 qui relie Toucy à la ville de Courson-les-Carrières.

La petite commune rurale de Ouanne comptait en 1999 661 habitants (*Source : INSEE – RGP 1999*). Sa position proche de la ville d'Auxerre et son caractère rural sont autant d'avantages en faveur du développement de la construction individuelle.



Extrait IGN

Echelle : 1/25 000^{ème}

La société « GAÏA TERRE A VIVRE » souhaite réaliser un lotissement d'habitation en une tranche et comportera 14 lots à bâtir. Ces lots seront destinés à la réalisation d'une construction à usage d'habitation monofamiliale par lot.

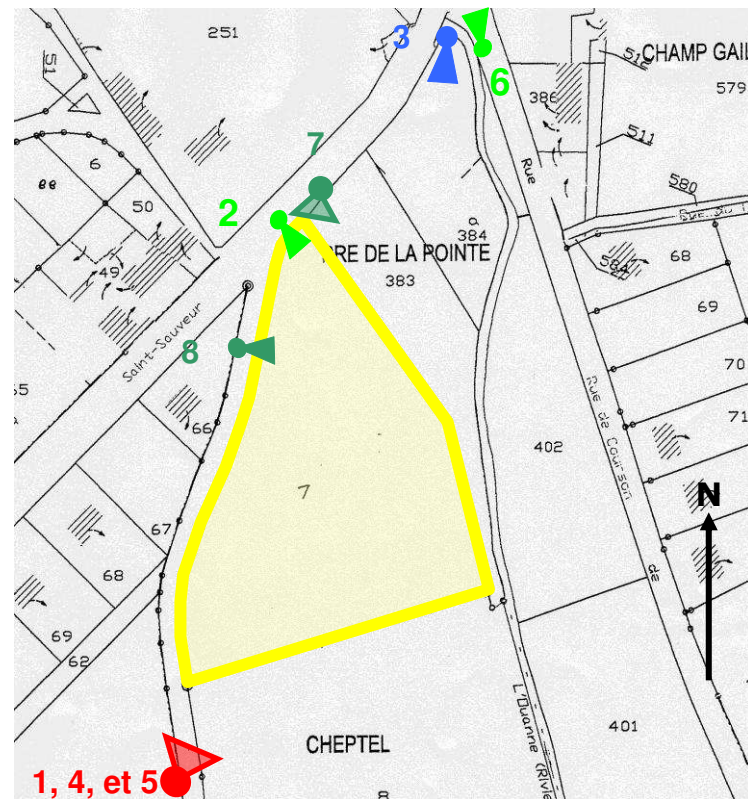
La commune de Ouanne n'est pas dotée d'un document d'urbanisme. En conséquence, le Règlement National d'Urbanisme s'appliquera pour ce lotissement après délibération du Conseil Municipal.

② Volet paysager

Description du terrain

Le terrain intéressé par la présente demande d'autorisation de lotir est limité :

- au Nord par l'espace agricole du lieu dit « le Pré de la Pointe »,
- à l'Ouest par l'urbanisation qui longe la Route Départementale n°85 de Saint-Sauveur,
- au Sud par des parcelles agricoles du lieu dit « Le Cheptel »,
- à l'Est par une fine parcelle qui longe l'Ouanne (Rivière).



PLAN DES PRISES DE VUE

Echelle : 1/3 000^{ème}

Situé au Sud du centre bourg de la commune de Ouanne, le site qui va accueillir la future opération de lotissement se localise dans une zone agricole du lieu-dit « Le Cheptel ». Sa proximité avec le centre bourg permet une grande accessibilité aux divers commerces, services et équipements publics comme l'école maternelle et primaire.

L'analyse du terrain qui accueillera la future opération de lotissement permet de mettre en relief plusieurs facteurs.

Le terrain à aménager qui est actuellement utilisé pour l'activité agricole s'inscrit dans un contexte rural fort. Situé à proximité de la Route Départementale n°85 de Saint-Sauveur qui est peu fréquentée, on peut observer que le site ne possède qu'un seul accès le long du Chemin rural, rejoignant ainsi cette même route.

Sa forme triangulaire, entourée de haies sauf dans sa partie Sud, est ponctuée par une légère pente qui épouse la topographie naturelle des lieux, en direction de la rivière Ouanne.



Photo n°1 : un espace proche du centre bourg, au caractère rural fort



Photo n°2 : un terrain triangulaire encadré par un mur végétal sauf dans sa partie Sud

La perception du site depuis l'extérieur

Localisation du terrain



Photo n°3 : vue depuis le sortie Sud du Bourg, le terrain est masqué par le hangar et la végétation



Photo n°4 : seule perspective sur le futur lotissement depuis le vallon Sud de la commune

Le site qui va faire l'objet d'une opération de lotissement n'est visible que depuis la partie Sud de la commune. Le paysage local ne sera donc que faiblement marqué par l'opération d'aménagement du futur lotissement.

Le centre bourg de la commune n'offre aucun point de vue direct sur l'emplacement du futur lotissement, le hangar agricole et la végétation formant une barrière visuelle.

Depuis les axes de communication Sud, les Routes Départementales n°85 de Saint Sauveur et n°950 de Courson, le terrain n'est pas visible car il est masqué par la végétation, excepté sur une partie réduite du terrain donnant sur la R.D.n°85.

Seul le Sud du terrain correspondant au seul espace ouvert du terrain sur l'extérieur permet une visibilité directe du lotissement. Ce phénomène est amplifié par le vallonnement naturel des terrains alentour.

Les abords du site

Le projet de lotissement est marqué par un caractère rural où l'activité agricole tient une place importante. Le terrain s'inscrit dans un secteur de la commune où le développement du bâti est récent. En effet, l'analyse de la commune laisse apparaître une sectorisation des constructions, le bâti récent est présent en périphérie alors que le bâti ancien est proche ou en centre bourg.

En règle générale, les constructions récentes s'intègrent bien dans le paysage local, créant ainsi une certaine forme d'homogénéité du tissu bâti.

Le bâti environnant se caractérise par une mixité d'architectures qui marque ainsi l'époque de construction. En effet, le bâti ancien, qui n'est que très peu visible depuis le site, se structure sous la forme architecturale R+1étage + Combles aménagés, alors que pour les constructions plus récentes, la structure se décline sous la forme traditionnelle R+Combles aménagés. On observe une différence dans le traitement des toitures selon l'époque de construction : les maisons anciennes ont une toiture majoritairement en petites tuiles ou en ardoises alors que les maisons récentes ont une toiture à deux pans composée de tuiles mécaniques de couleurs brune ou brique.

En ce qui concerne le traitement des façades, on retrouve des tonalités claires (ton pierre et blanc dans une moindre mesure) donnant ainsi un sentiment d'homogénéité. Il convient de remarquer l'utilisation de pierres taillées dans l'ossature des façades anciennes.



Photo n°5 : localisation des maisons récentes à l'architecture hétérogène, en périphérie de la ville



Photo n°6 : bâti ancien en centre-bourg caractérisé par une toiture en petites tuiles plates

Le terrain : aspect paysager



Photo n°7 : une vue dirigée vers la vallée, où le paysage agricole domine



Photo n°8 : perspective intéressante sur la végétation qui longe l'Ouanne, le bâti alentour étant peu visible depuis le site

Le terrain qui va accueillir la future opération de lotissement s'inscrit dans une partie de la commune où le paysage est marqué par l'activité agricole. Le site semble ceinturé par la végétation notamment au Nord et à l'Est qui marque la présence de la rivière « l'Ouanne ». De ce fait, le bâti environnant n'est que peu visible depuis le site sauf à l'Ouest qui offre un point de vue direct sur les habitations proches longeant la R.D.n°85. La végétation environnante forme une sorte de cloisonnement visuel, la vue étant principalement ouverte sur la partie Sud de la commune. La présence d'un hangar agricole sur une parcelle voisine située au Nord n'a que peu d'impact dans le paysage car il est dissimulé en partie par la végétation délimitant les deux espaces.

L'ouverture sur le paysage au Sud de la parcelle permet une perspective intéressante sur la vallée composée principalement de terres cultivées, offrant ainsi un regard sur les champs et la végétation où la tonalité verte est dominante. Les abords de l'Ouanne composés d'arbres et d'arbustes au développement naturel, forment un second point de vue à prendre en compte et à mettre en valeur dans le projet d'aménagement du lotissement.

Dispositions prévues pour assurer l'insertion du lotissement dans le site, le respect de l'environnement et la qualité de l'architecture

- Les constructions nouvelles devront respecter le bâti local afin de permettre l'insertion du lotissement dans le paysage environnant.
- Le choix des matériaux utilisés et les formes architecturales des maisons devront être typiques de la région. (mur en enduit gratté de couleur claire, toit à deux pans, tuiles vieilles ou de couleur brique), elles devront être en accord avec les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France.
- Le schéma de circulation du lotissement se fera en sens unique afin de limiter la vitesse, donnant ainsi une emprise moins importante de la voirie. Cette solution permet également d'accorder une place plus grande à la circulation piétonne et aux espaces verts.
- Un traitement paysager sera effectué à l'intérieur du lotissement en accompagnement de la voirie avec la mise en place d'un cheminement d'arbres le long de la noue et d'un espace piéton, respectivement de part et d'autre de la voie de circulation. L'entrée et la sortie du lotissement seront traitées par des espaces verts enherbés au niveau du Chemin d'accès.
- Il faut prendre en compte la proximité de la rivière dans le choix d'implantation des maisons pour les lots 4, 5 et 6, préférant ainsi une position plus proche des voies de circulation.
- Il sera imposé la construction d'un garage pour chaque maison.
- Toute construction en sous-sol sera formellement interdite.

③ Schéma d'aménagement

(Voir page suivante, proposition d'aménagement)

La proposition d'aménagement du lotissement « Le Cheptel » sur la commune de Ouanne se décline sous la forme d'un découpage du terrain en 14 lots viabilisés à la construction de maisons individuelles avec des terrains d'une superficie allant de 650 à 750 m².

La création du lotissement s'inscrit dans une continuité d'aménagement de cette partie Sud de la commune où l'on note la présence de zones d'habitats récents de part et d'autre du site étudié. Ce nouvel aménagement permet la probable extension future du lotissement sur sa partie Sud. Ce projet à usage d'habitation bénéficie d'un cadre naturel agréable avec notamment la proximité de la rivière Ouanne ponctuée de végétations et les terres agricoles environnantes.

En ce qui concerne la proposition, le lotissement est structuré à la fois par les limites du terrain et par la voie de circulation qui sera créée. Il en résulte la création d'un îlot détaché comprenant quatre lots, cette articulation permettant de briser la monotonie et d'avoir un agencement de maisons hétérogène.

L'aménagement comprend aussi la mise en place d'une voirie en sens unique d'une largeur de 3.50 m, un espace piétonnier en stabilisé de 2.50 m de large et une noue plantée de 3 m.

Le choix d'une circulation à sens unique s'explique par la décision de limiter la vitesse et la circulation, sécurisant le cheminement piétonnier.

L'accès aux lots s'effectue en retrait par rapport à la voirie et au trottoir pour faciliter la circulation des piétons et des véhicules. Cette caractéristique permet d'éviter les conflits entre les différents usagers.

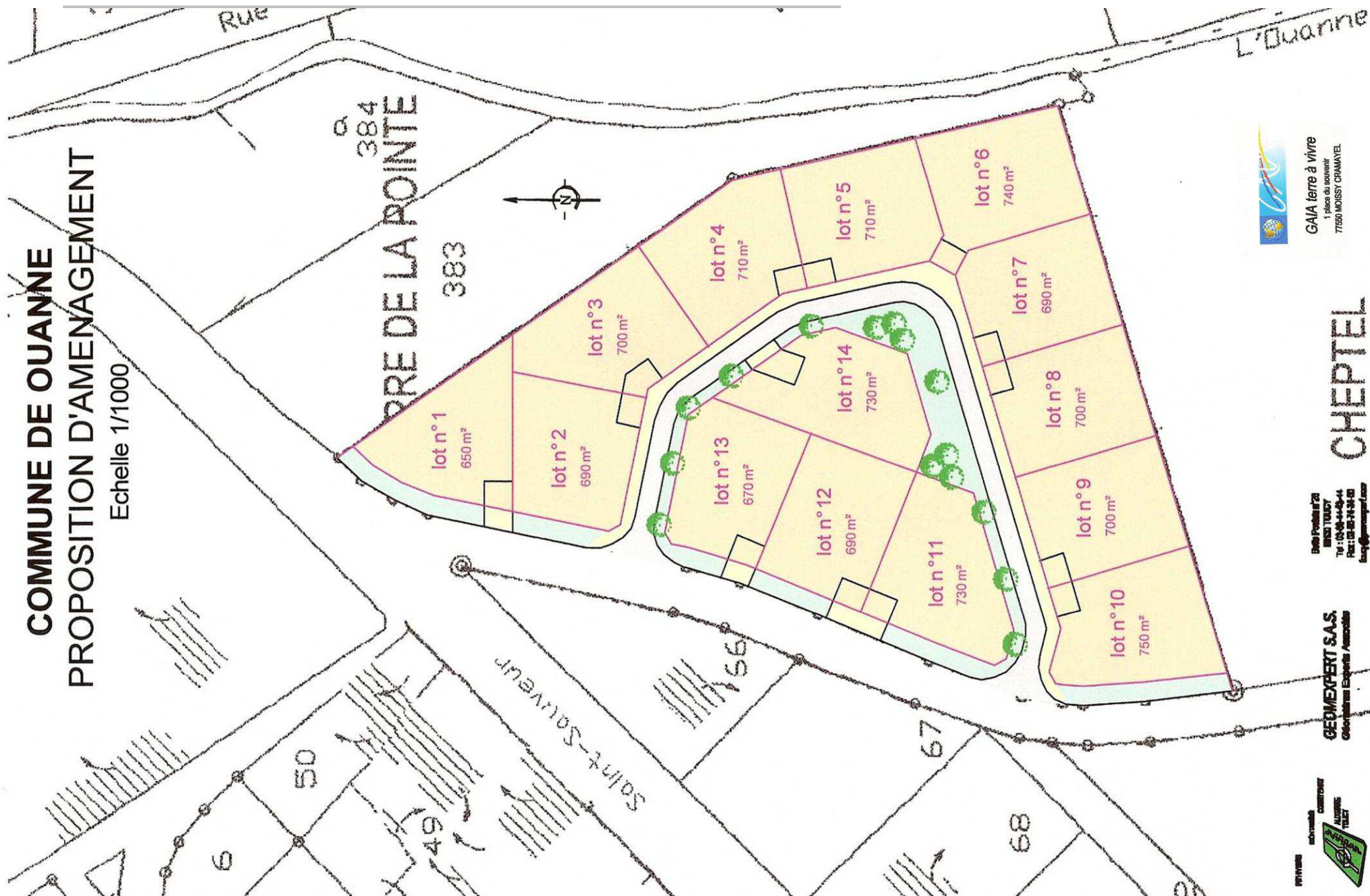
En matière d'espaces verts, la noue plantée permet de traiter les eaux pluviales et ainsi de former par la même occasion un accompagnement paysager du lotissement. Dans ce cas précis, les arbres tiges permettent une homogénéité et un accompagnement du paysage local, favorisant ainsi l'insertion du lotissement. Ce décor végétal apparaît aussi nécessaire pour l'amélioration du cadre de vie (créant de l'ombrage et brisant la monotonie). Afin de protéger la noue, il sera préconisé l'installation de petites bornes en bois tout au long de la voirie pour empêcher le stationnement des véhicules sur ces espaces.

Il convient de remarquer que le traitement des abords du lotissement situés le long du Chemin est réalisé en espaces enherbés. Cet aménagement s'inscrit dans un schéma de continuité de l'espace existant qui borde la route actuelle, composé par des bandes enherbées.

⇒ Pour ce projet, il a fallu prendre en considération le cadre rural environnant et jouer avec la forme de la parcelle. De plus, la commune n'ayant pas de document d'urbanisme, un effort sera fait de la part du lotisseur en matière de règles architecturales afin de préserver l'identité locale, favorisant ainsi son insertion.

COMMUNE DE OUANNE PROPOSITION D'AMENAGEMENT

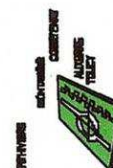
Echelle 1/1000



GAIA terre à vivre
1 place du souvenir
77550 MOISSY CROMANTEL

Belle Pointe n°28
91030 TILLY
Tél : 01-69-44-44-44
Fax : 01-69-44-44-44
tully@bellepointe.com

GEOMETRE S.A.S.
Geometres Experts Associés



CHEPTTEL

LOTISSEMENT « LE MOULIN DES FILLES »

COMMUNE D'AUBIGNY-SUR-NERE

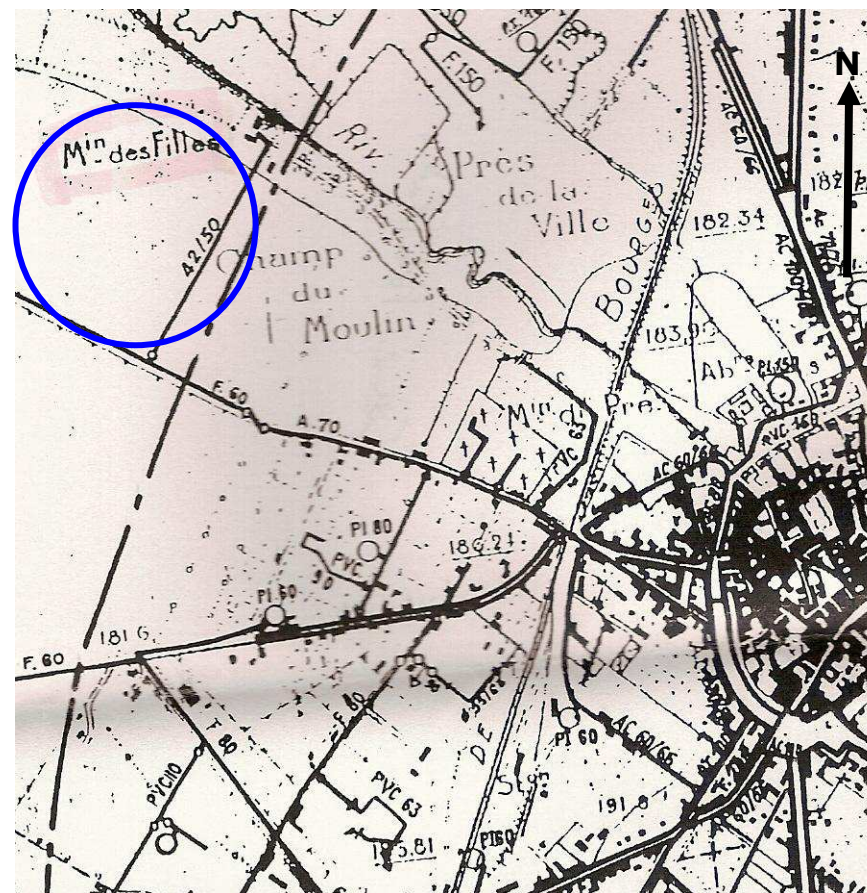
① Présentation géographique

Localisée au Nord du Département du Cher, la commune d'Aubigny-sur-Nère se situe 20 kilomètres du Loiret et à une cinquantaine de kms de Bourges.

Elle est traversée par trois axes routiers :

- la Route Départementale n° 940 qui relie Gien à Bourges,
- La R.D n° 923 reliant Aubigny à Lamotte-Beuvron,
- La R.D n° 924 qui permet de rejoindre la ville de Salbris.

Aubigny-sur-Nère est une commune qui comptait en 1999, 5 907 habitants (*Source : INSEE – RGP 1999*), en évolution croissante depuis cette période. Cette commune bénéficie également d'une position géographique propice à son développement.



Extrait plan de la ville

Echelle : 1/10 000^{ème}

Cette opération de lotissement communal a été initiée par le lotisseur « NEXICTY, Foncier Conseil » qui a fait appel à GEOMEXPERT afin de définir un principe d'aménagement et de la soumettre au conseil municipal. *Elle est en cours d'étude, ce qui explique qu'il manque un certains nombre d'éléments, néanmoins il me paraissait intéressant de l'intégrer dans le rapport.*

② Volet paysager

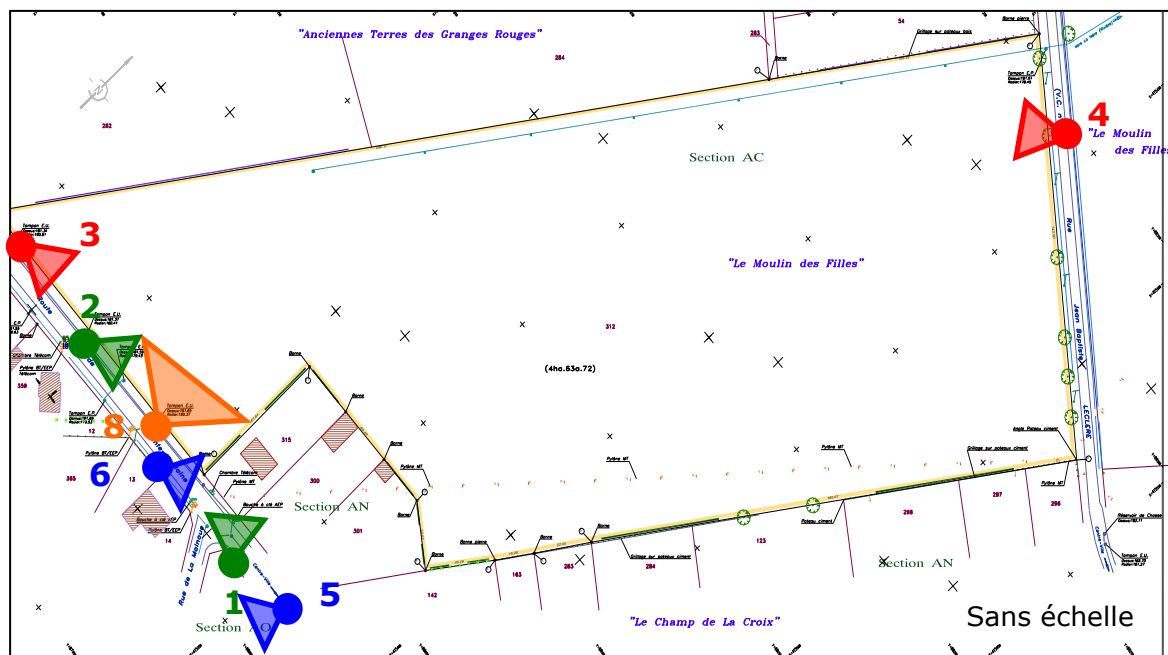
Description du terrain

Situé au Nord-Ouest du centre bourg de la ville d'Aubigny-sur-Nère, le projet d'aménagement du lotissement au lieudit « Le Moulin des Filles » s'inscrit dans un contexte d'entrée de ville.

Ce terrain est ceinturé par deux axes routiers, le Chemin n°2 dit Rue Jean-Baptiste Leclerc au Nord, au Sud par la Route Départementale n°13 dite Route de Sainte-Montaine et à l'Ouest par des habitations et espaces agricoles, l'Est étant caractérisé par des parcelles urbanisées.



Photo 1 : présence d'un habitat individuel qui structure l'entrée de ville



Le terrain est actuellement dévolu à l'activité agricole, s'inscrivant dans un espace urbanisé périphérique où la densité de construction est faible. Dans ce secteur de la commune, l'habitat individuel récent de type pavillonnaire est majoritairement représenté.

Lorsque l'on pénètre sur le site à aménager, on remarque que cet espace relativement plat se divise visuellement en deux parties bien distinctes. En effet, le côté de parcelle situé le long de la Route Départementale n°13 offre un caractère urbanisé alors que la seconde partie du terrain s'inscrit dans un contexte plus rural où la présence du végétal est relativement forte.

L'espace situé en entrée de ville, dont l'accès est limité par de l'urbanisation récente de part et d'autre du terrain, est structuré par une zone végétale (bois et haies) en limite Est et Nord, le reste du terrain étant ouvert sur les terres agricoles situées dans la partie Ouest.

La perception du site depuis l'extérieur

Le terrain du futur aménagement n'est visible directement que depuis la Route Départementale n°13 de Sainte-Montaine. Seuls quelques points de vue situés au niveau de la Voie Communale n°2, Rue Jean-Baptiste Leclerc, offrent des ouvertures visuelles sur le site.

D'une manière générale, le terrain semble ceinturé visuellement par la végétation et par l'urbanisation.



Photo 3 : vue depuis la RD13, seule l'accès au terrain est visible



Photo 2 : la seconde moitié du terrain offre un caractère plus rural



Photo 4 : la voie communale maillée par des arbres offrent quelques fenêtres visuelles sur l'arrière de la parcelle

Les abords du site

Le projet de lotissement est marqué par un caractère urbain où l'espace agricole semble omniprésent. Cette constatation s'explique par le fait que nous sommes dans une zone nouvellement urbanisée située en entrée de ville, le paysage local étant encore dominé par l'activité agricole.

L'analyse du bâti environnant laisse apparaître plusieurs facteurs architecturaux caractéristiques de la zone récemment urbanisée. Le bâti se caractérise par une forme architecturale de type R+Combles aménagés et dans une moindre mesure par une forme R+1. La toiture à deux pans se compose majoritairement d'un habillage en tuiles mécaniques de couleur brique ou vieillie.

Les façades ornées d'un crépi de couleur claire, le plus souvent blanc ou de ton pierre, sont constituées de portes et de fenêtres plus hautes que larges, formes typiques de la Sologne. Celles-ci sont caractérisées par un entourage en briques, tout autour pour les maisons anciennes et seulement sur la partie supérieure des ouvertures pour les plus récentes. On retrouve l'utilisation du bois en ce qui concerne les volets et les portes.

Les limites de parcelles sont structurées par des clôtures de couleur verte végétalisées ou non et par la mise en place de murs bahuts en façade.



Photo 5 : entourage et forme typique des ouvertures



Photo 6 : maisons récentes de type R+C aménagés

Le terrain : aspect paysager



Photo 7 : panorama du terrain ouvert sur les espaces agricoles Ouest

Le terrain qui accueillera le futur lotissement présente une large et profonde ouverture visuelle en limite Ouest sur les espaces agricoles qui dominent le paysage local. Cette vue est le seul point de fuite présent sur la parcelle, hormis sur le côté Sud qui donne une vue directe sur la Route Départementale n°13, celle-ci ne présentant aucun intérêt visuel si ce n'est dans le traitement paysager d'entrée de ville qui sera mis en place dans le futur aménagement.

Une autre vue semble intéressante à souligner sur l'arrière du terrain qui longe la Voie Communale n°2 dit Rue Jean-Baptiste Leclerc dont la présence est marquée par un maillage d'arbres et sur son côté Est où un espace boisé ferme visuellement la vue. Le point de vue sur l'espace boisé apparaît intéressant à souligner et à conserver.

Dispositions prévues par le POS à respecter

Voirie et accès :

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que la largeur ne soit pas inférieure à 3,50 m et qu'elles soient adaptées aux usages. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Eau potable, assainissement et eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques : système séparatif.

Les aménagements, à la charge du pétitionnaire, réalisés sur le terrain, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Caractéristiques des terrains :

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être édifée sur un terrain à l'intérieur duquel il n'est pas possible d'inscrire un carré de 8,50 m de côté, en dehors des marges d'isolement et de reculement définies.

Lorsque les constructions ne peuvent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, les terrains doivent avoir une superficie au moins égale à 750 m² et des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif épurateur des eaux usées.

Implantation des constructions par rapport aux voies :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de voies publiques. Il doit être prévu, pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement.

Espaces libres, plantations, espaces boisés classés :

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Dans les lotissements d'au moins 1 hectare, 10% au moins de la superficie totale doivent être traités en espaces collectifs plantés. Toutefois, à la demande et après accord de l'autorité qui délivre le permis, l'aménagement d'espaces collectifs pourra être remplacé par des plantations d'alignement.

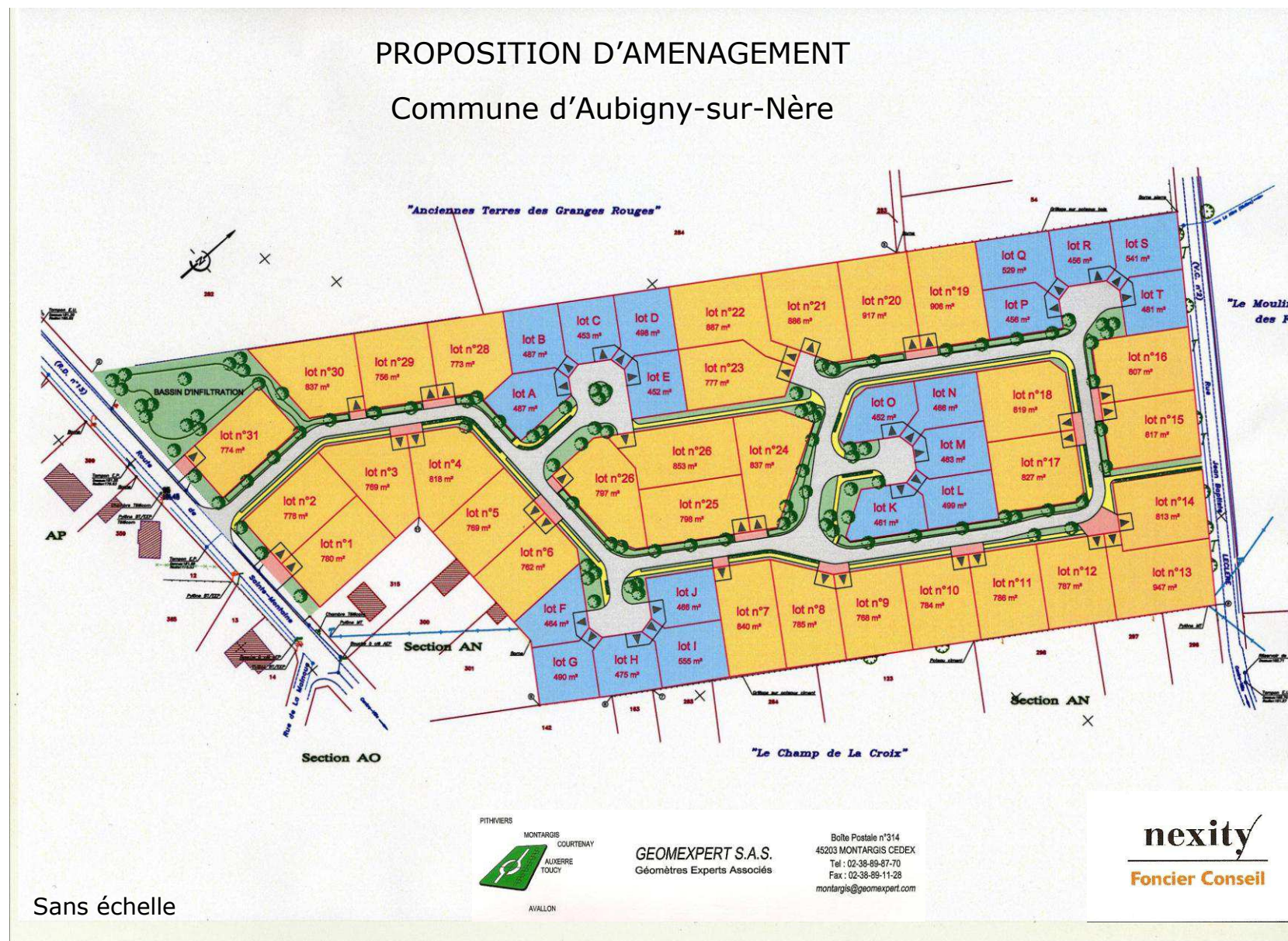
Possibilités maximales d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol fixe, sous réserve des autres règles du P.O.S. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme. Le C.O.S. de la zone est de : 0,30.

③ Schéma d'aménagement (voir annexe)

PROPOSITION D'AMENAGEMENT

Commune d'Aubigny-sur-Nère



Note explicative de la proposition d'aménagement :

Le projet d'aménagement du lotissement permet de dégager 50 lots se déclinant sous une forme de 30 lots allant de 750m² à 950m² et 20 lots pour les primo-accédants de 450m² à 550m². Cette dernière catégorie de terrains correspond à ce que l'on peut qualifier de zone d'habitat plus dense comprenant le terrain et la construction de la maison pour 100 000 Euros, phénomène issu de la loi Borloo.

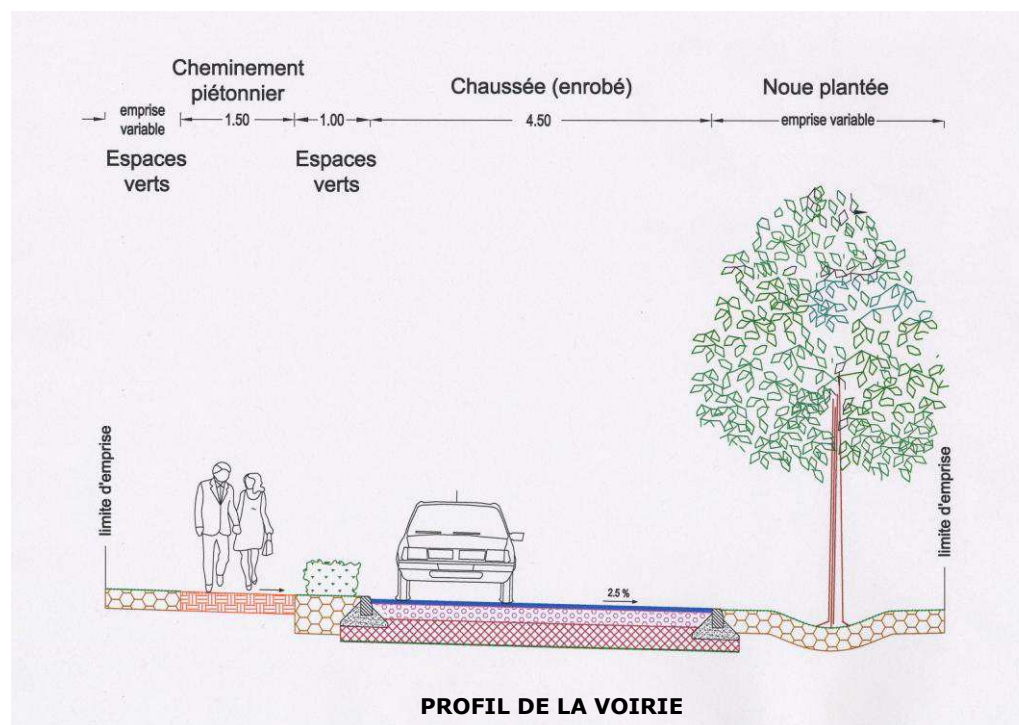
Le schéma du principe d'aménagement a été établi de manière à créer une seule entrée et sortie sur la Route Départementale n°37 de Sainte-Montaine, choisissant de ne pas faire de débouché sur le Chemin Communal n°2 dit de la Rue Jean-Baptiste Leclerc. Ce choix se justifie par l'étroitesse de la voirie communale et par son caractère rural symbolisé dans ce cas par un maillage d'arbres de part et d'autre de la route, créant ainsi une allée ombragée, propice à la pratique de la marche à pied ou au vélo. Dans ce cas, il a été préconisé de créer une allée en calcaire stabilisé réservée aux liaisons douces (piétons et vélos), permettant ainsi de relier le lotissement au Chemin communal. Néanmoins, l'espace dégagé pour cette liaison permet à court ou moyen terme de créer une voie à sens unique, donnant la possibilité de réaliser une liaison automobile entre le lotissement et la Rue Jean-Baptiste Leclerc.

Le schéma de voirie épouse une forme plutôt sinueuse, ce qui permet de modérer la vitesse des automobiles dans l'enceinte même du lotissement. Cette composition s'explique aussi pour un souci de sécurisation des usagers piétons et vélos mais aussi pour les automobilistes eux-mêmes.

Cette voirie à double sens d'une emprise relativement large se découpe en trois zones bien distinctes les unes des autres. Celle-ci comprend un espace vert qui marque la limite entre l'espace privé et le cheminement piéton. Cet espace piétonnier en stabilisé renforcé fait le tour du lotissement, favorisant ainsi une circulation douce tout autour de celui-ci. Ce cheminement est séparé de la voie de circulation automobile réalisée en enrobé par une haie vive basse, celle-ci permettant de bien distinguer les deux espaces de circulation. A cela s'ajoute un troisième espace qui se compose d'une noue plantée et paysagée, permettant ainsi d'infiltrer sur place et de manière naturelle les eaux de pluies de la voirie.

En matière d'espace vert, on retrouve sur la proposition des aménagements ponctuels au niveau des placettes et en entrée du lotissement. La mise en place de haies et d'arbres de part et d'autre de la voirie permet un accompagnement paysager favorisant aussi le cadre de vie des habitants.

Un effort tout particulier a été réalisé afin d'intégrer au mieux l'entrée du lotissement dans ce que l'on peut qualifier d'entrée de ville. L'accompagnement paysager de la voirie départementale permet de renforcer l'entrée Nord-Ouest de la commune d'Aubigny-sur-Nère. Il sera donc préconisé l'implantation de haies en arrière de lots pour les terrains qui se situent au bord de la Route Départementale n°37.



De même, il est à noter dans la proposition d'aménagement la mise en place d'un bassin d'infiltration aux abords de la Route Départementale, masqué par un espace vert. Ce bassin aura pour fonction de gérer les eaux pluviales en appui aux noues qui accompagneront les voiries internes, les eaux pluviales des terrains étant directement gérées à la parcelle.

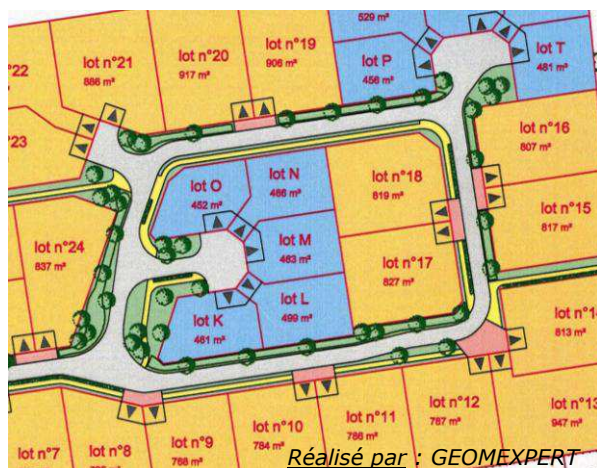
En matière de gestion des espaces publics, les espaces réservés aux stationnements ne sont pas situés au niveau des accotements mais sur les parcelles privatives des terrains. Ce choix permet de donner une plus grande place aux piétons, évitant par la même occasion le phénomène de stationnement anarchique et l'imperméabilisation d'une surface de sol plus grande. De ce fait, il est imposé par l'aménageur un recul des clôtures de chaque parcelle de cinq mètres, permettant d'accueillir deux places de stationnement pour chacun des lots.

Exemple d'un recul de clôture en entrée de lot



Réalisé par : Damien MANNEHEUT-GEOMEXPERT

Un habitat dense intégré au lotissement



Comme nous l'avons vu précédemment, l'opération de lotissement doit prendre en compte l'intégration de quatre hameaux de cinq terrains chacun, répartis sur le site à aménager. Dans ce cas précis, la gestion de cet habitat dense se décline sous la forme de hameaux structurés autour de placettes. Cette composition urbaine renforce l'idée d'espace aéré malgré la taille réduite des lots. Ces hameaux intégrés à l'ensemble, participent à l'animation du lotissement, permettant ainsi de rythmer la vie des résidents. De même, l'insertion d'un habitat dense favorise la constitution de quartiers, brisant l'homogénéité et créant des ambiances différentes dans ce secteur de la commune.

Ces hameaux rentrent dans une logique d'îlot avec un travail sur l'organisation des façades et l'implantation des maisons. Adapté à l'aménagement du site, ce n'est pas un produit standardisé mais de qualité qui sera mis en place avec des maisons de 85 à 100 m² accessibles pour un montant de 100 000 euros (terrain et maison compris).

PARTIE 3

UNE AUTORISATION DE LOTIR:

LOTISSEMENT « LA GARENNE »

COMMUNE DE DORDIVES

NOTE DE PRÉSENTATION

1. Objectifs

La SARL Le Courtil Mandrat souhaite réaliser un lotissement d'habitation sur la commune de DORDIVES.

Ce lotissement sera réalisé en une seule tranche et comportera 36 lots à bâtir, tels qu'ils sont définis dans le plan de composition (pièce n° 5). Ces lots seront destinés à la réalisation d'une construction à usage d'habitation monofamiliale par lot.

2. Situation géographique et cadastrale du projet

Le présent projet est réalisé sur la commune de DORDIVES, sur un terrain situé au lieu-dit «La Garenne» en bordure du Chemin Rural dit du Puits Communal.




INSERTION DES PROJETS DE LOTISSEMENTS

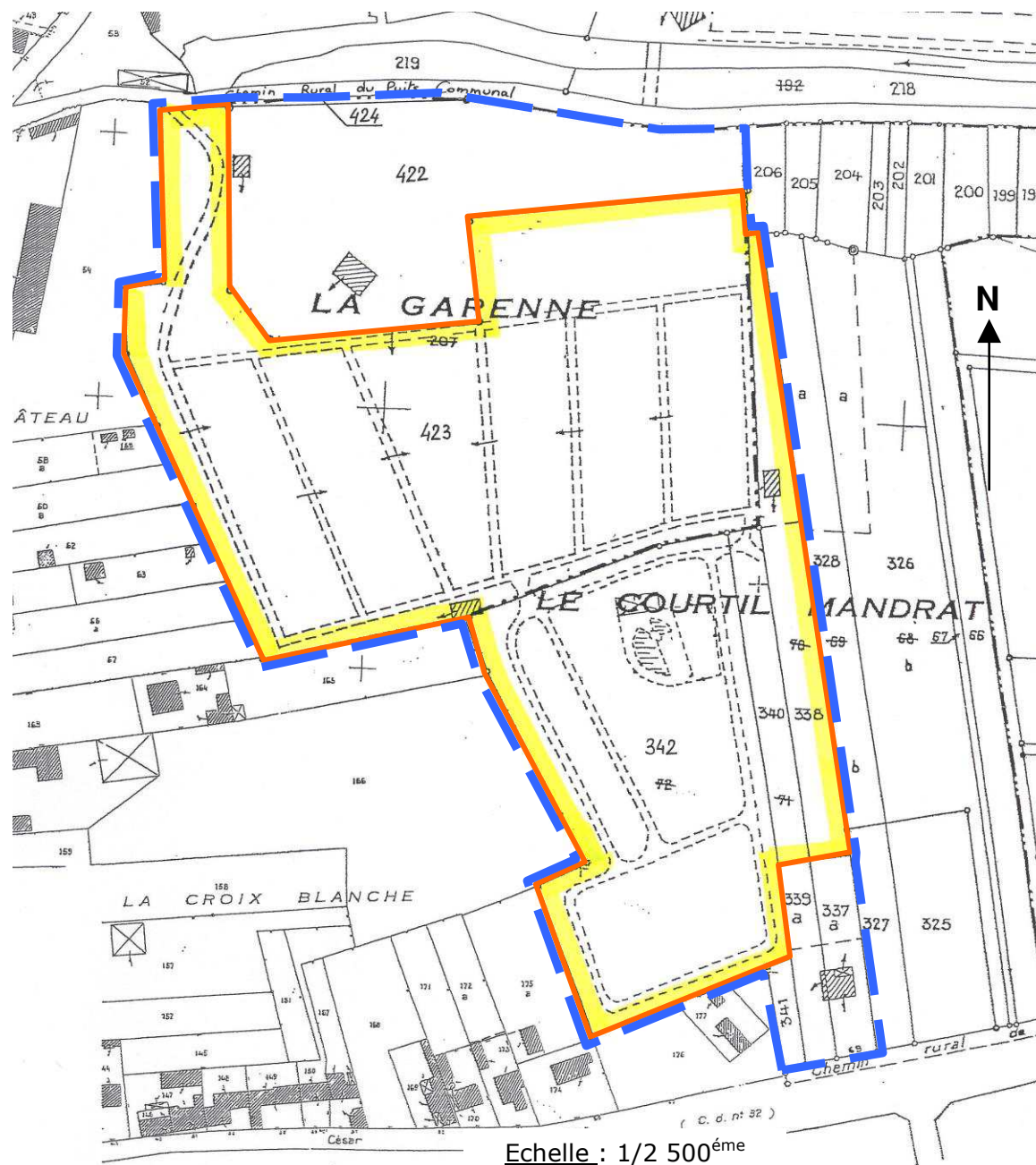
Les parcelles constituant l'îlot de propriété de la SARL Le Courtil Mandrat sont répertoriées sur le plan et dans le tableau ci-dessous :

Parcelles représentant l'îlot de propriété	
Références cadastrales	Contenances cadastrales (m ²)
ZL 338	3 300
ZL 340	1 602
ZL 342	15 127
ZL 423	30 486
Contenance cadastrale de l'îlot de propriété:	50 515 m²

Le projet de lotissement porte en totalité sur les parcelles désignées dans le tableau ci-dessus.

La superficie arpentée du projet de lotissement est de 50 581 m².

LEGENDE :	
	Îlot de propriété de la SARL Le Courtil Mandrat
	Périmètre du lotissement
	Îlot de propriété d'origine (M et Mme BILLAULT)



Echelle : 1/2 500^{ème}

3. Historique de la propriété

Le terrain d'assiette du présent projet de lotissement correspond en majeure partie à l'emprise de l'ancien terrain de camping-caravaning « La Garenne ».

Pour mémoire, l'îlot de propriété d'origine correspond aux parcelles ZL 422-423-424 et ZL 337-338-339-340-341-342 (propriété de M et Mme BILLAULT – voir plan figurant page précédente).

- Le terrain de camping-caravaning « La Garenne » a été créé en 1974.
- Une construction à usage d'habitation a été réalisée sur le terrain cadastré ZL 337-339 en 1986.
- La SCI La Garenne a été constituée en 2001. On lui transfère la propriété du terrain correspondant au camping-caravaning « La Garenne » (terrain cadastré ZL 338-340-342-422-423-424).
- En 2006, la SARL Le Courtil Mandrat est créée : elle devient propriétaire du terrain correspondant au présent projet de lotissement (cadastré ZL 338-340-342-423).

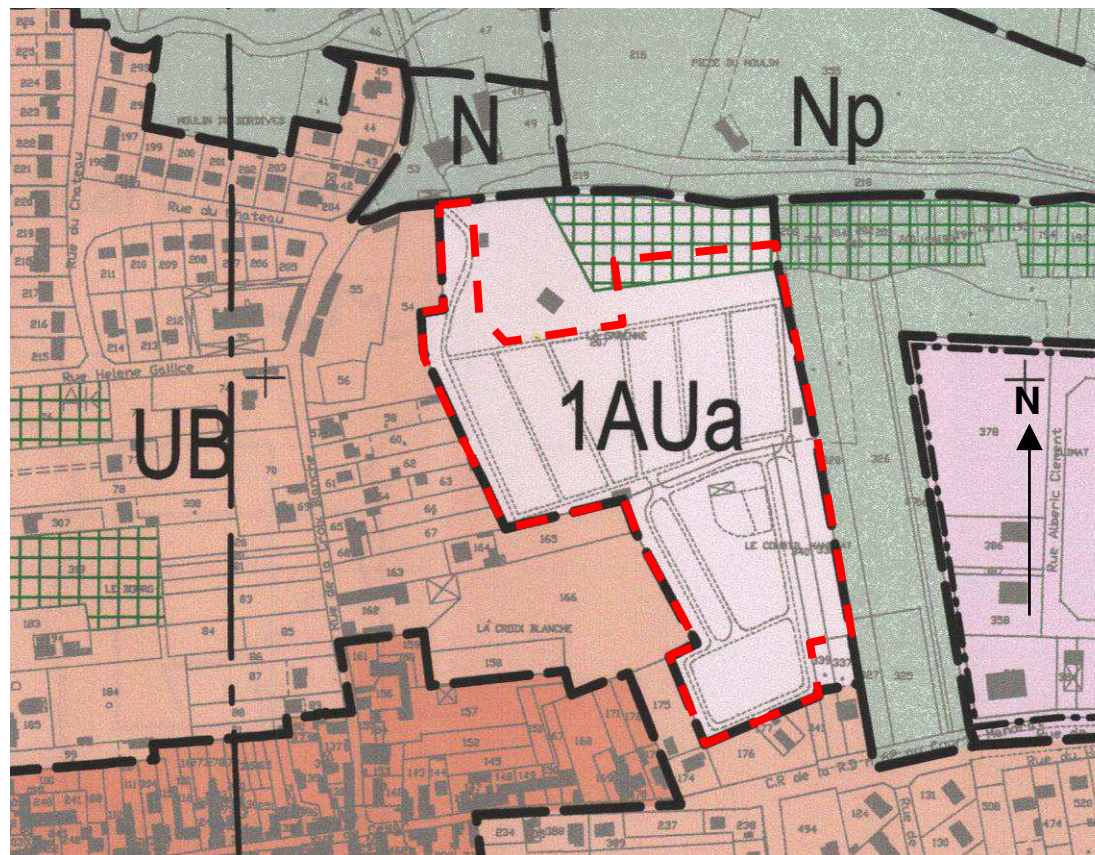
○ Situation réglementaire des terrains

Les terrains concernés par la présente demande d'autorisation de lotir sont situés en zone 1AUa du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dordives.

Ce projet de lotissement est conforme aux orientations d'aménagement définies dans le P.L.U. (voir schéma figurant page suivante).

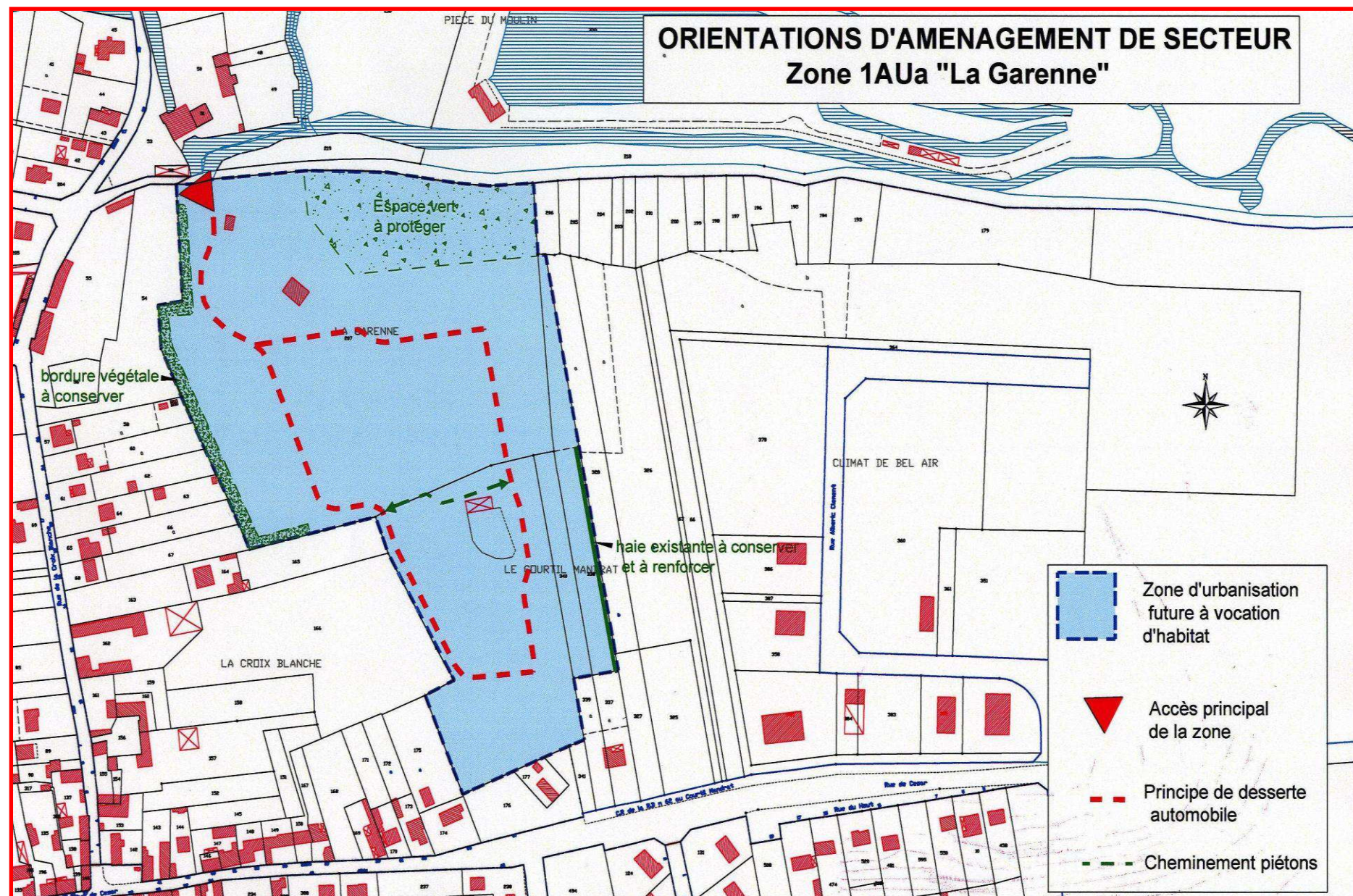


Périmètre du lotissement



Extrait du plan de zonage

Echelle : 1/5000^{ème}



Le terrain n'est pas grevé de servitude d'utilité publique (voir plan ci-contre).

Il convient de signaler aux futurs acquéreurs de lot l'existence sur le terrain de canalisations et de câbles désaffectés résultant de l'activité de camping-caravaning



EXTRAIT DU PLAN DES
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Echelle : 1/10 000^{ème}

○ Règlement envisagé

Les règles applicables au projet sont celles de la zone ou des zones du Plan Local d'Urbanisme de Dordives, où sont situés les terrains concernés par ce lotissement complétées par les dispositions particulières définies dans le règlement du lotissement, et le plan de composition.

La Surface Hors Œuvre Nette maximale disponible sur chacun des lots est définie dans le règlement du lotissement, article 2.14.

Le lot A sera grevé de servitudes de passage au profit du ou des propriétaires du terrain cadastré section ZL n° 422.

4. Desserte et réseaux

Un programme des travaux figure dans le présent dossier d'autorisation de lotir (pièce n° 7). Il consiste en la création de la voirie et des réseaux permettant la desserte des futurs lots.

○ **Accès**

L'accès aux lots se fera exclusivement à partir de la voirie à créer.

○ **Assainissement**

Eaux usées

Un réseau Ø200 sera créé afin de permettre l'évacuation des eaux usées. Il se raccordera sur le réseau existant situé Chemin Rural du Puits Communal.

Eaux pluviales

Seules les eaux de voirie seront collectées. Pour cela, un réseau de noues plantées sera aménagé le long de la voirie à créer. Les eaux seront évacuées par infiltration.

⇒ Chacun des lots à bâtir infiltrera ses eaux pluviales sur son terrain.

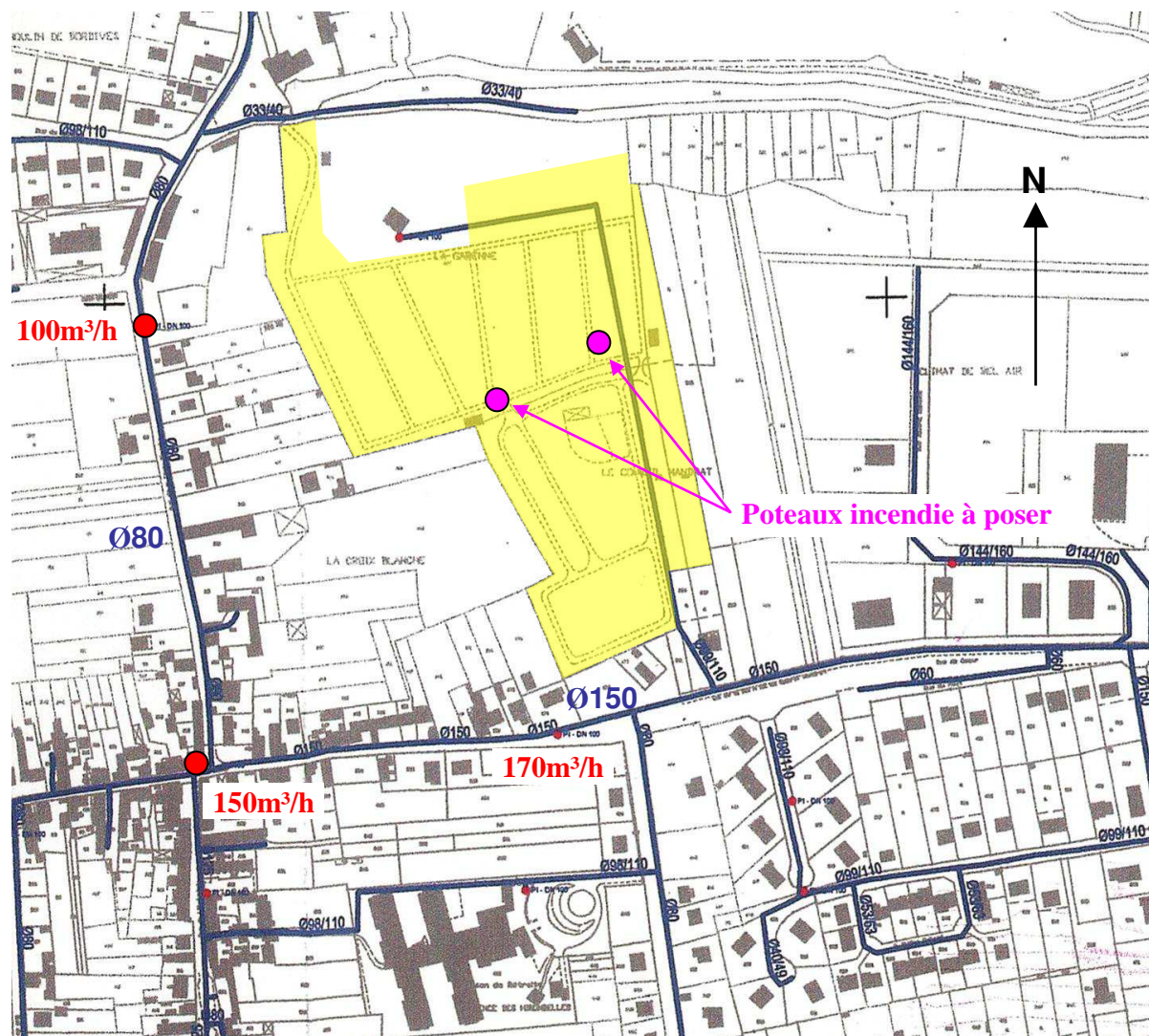
○ **Adduction d'eau potable – Défense incendie**

Eau potable

Un réseau de canalisations Ø140 sera mis en place afin de permettre l'alimentation en eau potable. Il se raccordera sur la canalisation existante Ø150 située Allée du Courtil Mandrat.

Défense incendie

La protection incendie sera assurée par deux poteaux incendie à poser au sein du lotissement. Ces poteaux incendie seront alimentés à partir du réseau d'eau potable Ø140 à créer.



EXTRAIT DU PLAN DU
RESEAU D'EAU POTABLE

Echelle : 1/5 000^{ème}

○ **Télécommunications**

Le réseau de télécommunication à créer sera posé en tranchée en raccordement au réseau existant situé Chemin Rural du Puits Communal.

○ **Electricité**

Le réseau électrique basse tension à créer sera posé en tranchée en raccordement au réseau existant situé au niveau de l'entrée du lotissement.

○ **Eclairage public**

L'éclairage public sera assuré par la pose de candélabres.

L'alimentation se fera depuis un branchement sur le réseau d'électricité avec pose d'une armoire de commande.

5. Prescriptions archéologiques

En application de l'article L.522-4 du Livre V du Code du Patrimoine, un dossier de projet de réalisation de ce lotissement a été transmis le 20 janvier 2005 au Service Régional de l'Archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Centre.

Par courrier du 4 février 2005, ce service a notifié que ce projet donnerait lieu à prescription archéologique (un document original est joint dans le dossier).

Une demande de réalisation anticipée de diagnostic archéologique a été transmise le 20 juin 2005 au Service Régional de l'Archéologie de la D.R.A.C. du Centre. L'arrêté préfectoral n°05/0497 de prescription de diagnostic archéologique a été émis le 11 juillet 2005 (un document original est joint dans le dossier).

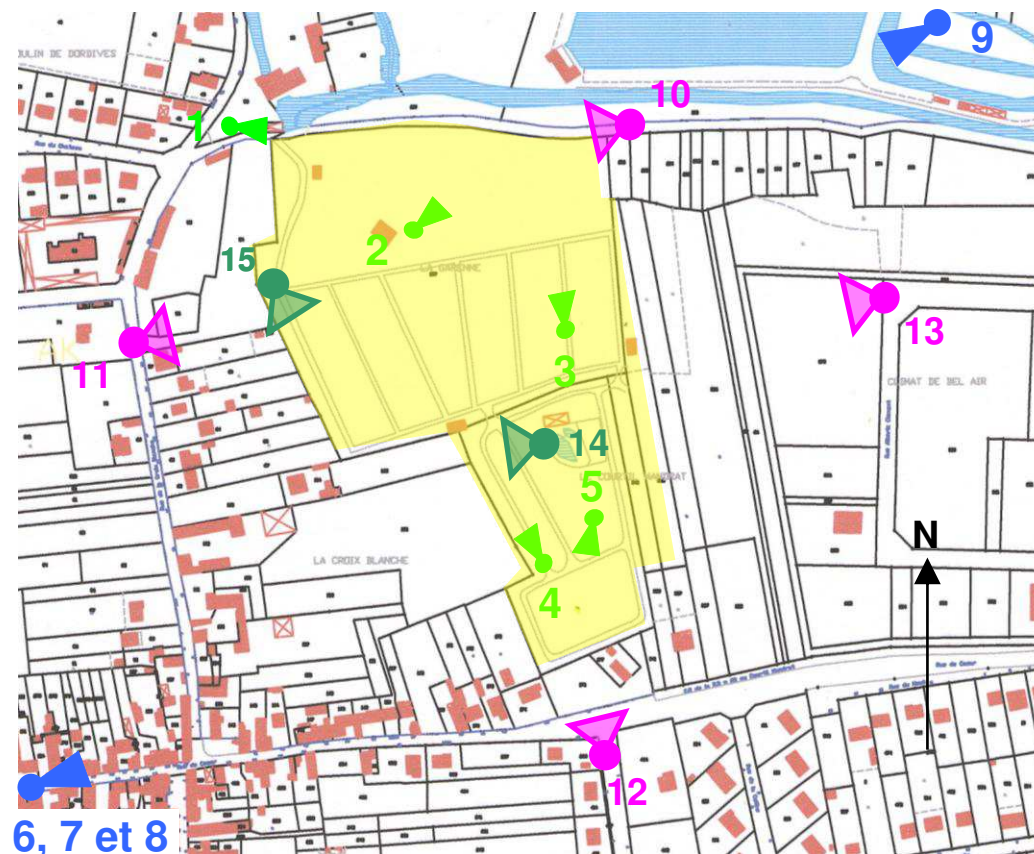
Le 30 septembre 2005, l'arrêté préfectoral n°05/0704 a annulé la prescription de diagnostic archéologique n°05/0497 du 11 juillet 2005 (un document original est joint dans le dossier).

6. Volet paysager

Description du terrain

Le terrain intéressé par la présente demande d'autorisation de lotir est limité :

- au Nord par le chemin rural dit du Puits Communal,
- à l'Ouest par l'urbanisation rue de la Croix Blanche,
- au Sud par l'urbanisation rue César,
- à l'Est par une zone naturelle qui constitue une transition entre la zone à aménager et la zone d'activités.

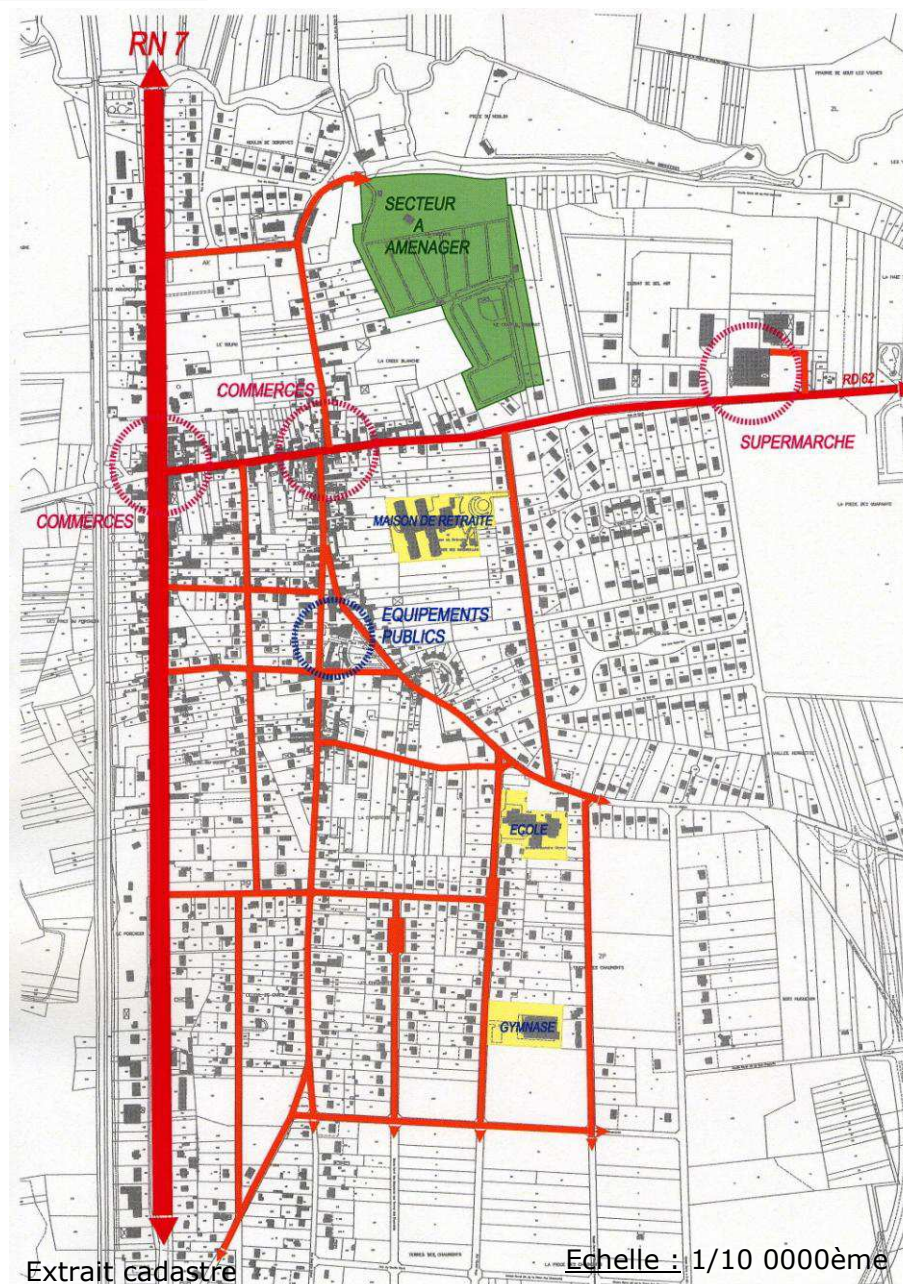


PLAN DES PRISES DE VUE

Echelle : 1/5 000^{ème}

Situé dans un secteur urbanisé, au Nord-Est du centre bourg de la commune de DORDIVES, le lieu-dit « La Garenne » apparaît en retrait par rapport au centre de la ville. Néanmoins, il est relié aux différents équipements publics et commerces par le réseau viaire environnant (plan ci-contre).

Le site faisant l'objet d'une opération de reconversion en lotissement est actuellement dévolu à l'activité de caravanning et de camping dans une moindre mesure.



Lorsque l'on pénètre sur le terrain actuel, on remarque qu'il se décompose en deux parties bien distinctes :

- **La partie Nord** qui est peu visible depuis la route se caractérise par un paysage fortement végétalisé : il s'agit d'une végétation à la fois naturelle et artificielle (arbres, arbustes et zones enherbées). L'extrémité Nord de la zone est classée en espace boisé classé au PLU. Cette zone très pentue accueille les caravanes et on peut remarquer que des travaux de terrassement ont été effectués. La différence de hauteur est de 16 m entre le point le plus bas et le point le plus haut. Il est à noter la présence de talus tout au long des côtés Nord et Ouest qui devront être pris en compte lors du projet d'aménagement. La présence du bâti s'illustre par la maison du gardien située à l'entrée et deux autres bâtiments collectifs situés au Sud et Sud-Ouest de cette zone. La taille de ces bâtiments étant réduite, leur impact sur le paysage reste faible. Il convient aussi de signaler la présence de la maison du propriétaire située au Nord. Elle n'a que peu d'impact sur le paysage puisqu'elle n'est pas visible directement et semble en retrait par rapport au reste du site à aménager.



Photo n°1 : vue sur la maison du gardien masquée par la végétation



Photo n°2 : présence d'un espace boisé classé au Nord

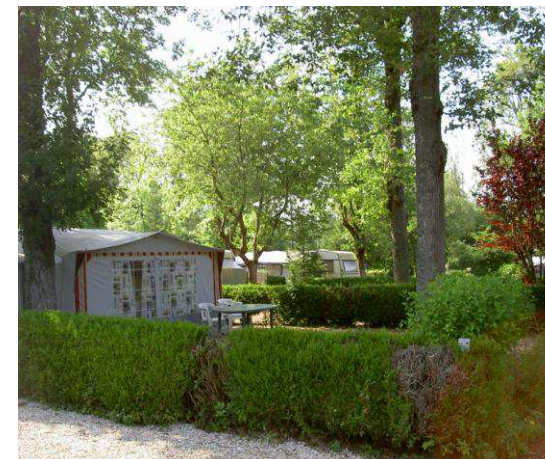


Photo n°3 : un accompagnement paysager des espaces de caravaning

- **La partie Sud** qui accueille les campeurs est plus dégagée et offre des ouvertures visuelles sur le paysage environnant notamment sur la vallée du Loing.

Dans cette partie, la végétation est limitée : elle se caractérise par un maillage d'arbres de part et d'autre de l'espace central et par une succession de haies qui ceinturent l'espace. En outre, ce sont les zones enherbées qui forment l'élément « vert » dominant de cette partie Sud du camping.

Cette zone ouverte s'organise autour d'une piscine collective au centre et de deux espaces de jeux sur la frange Est ; l'espace restant est, quant à lui, réservé exclusivement au camping. Sa topographie est plus douce, la différence de niveau étant de 8 m avec une pente unique. D'une manière générale, elle suit la pente naturelle. Seul un bâtiment sanitaire collé à la piscine marque la présence du bâti.



Photo n°4 : un espace dégagé pour accueillir les campeurs



Photo n°5 : la partie Sud réservée à l'usage du camping et à l'hivernage des caravanes

La perception du site depuis l'extérieur

Bâtiment de la zone d'activités



Photo n°6 : située sur la rive Ouest de la vallée du Loing, la frange boisée empêche toute perspective sur le terrain



Photo n°7 : vue limitée depuis la R.D. 62 sur l'extrémité Sud du terrain (seul un bâtiment de la zone d'activité est visible)



Photo n°8 : rien n'est visible depuis le carrefour avec la R.N.7

D'une manière générale, le site qui va accueillir la future opération de lotissement n'est pas visible directement comme les prises de vue le démontrent. Le terrain est dans la plupart des cas masqué par la végétation environnante et/ou par le bâti lorsqu'on se situe en fond de vallée. Il n'aura donc aucune incidence majeure dans le paysage local.



Photo n°9 : vue de la rive Nord de la vallée du Betz (carrefour rue de la Croix Blanche et rue des Prés), la végétation masque le terrain

Les abords du site



Photo n°10 : le chemin rural dit du Puits Communal situé en limite nord, bordé de bois



Photo n°11 : présence à l'Ouest d'une végétation et d'une urbanisation le long de la rue de la Croix Blanche



Photo n°12 : la rue de César délimite le Sud du terrain à bâtir

Le cadre naturel domine le paysage et entoure l'ensemble du site. Cet isolement du terrain à lotir ne permet pas de dégager des caractéristiques architecturales marquantes. En effet, il n'y a pas de construction en contact direct avec la zone à aménager. Néanmoins, le bâti alentour est assez hétérogène et la construction des habitations nouvelles devra se faire en harmonie avec les types de matériaux et les formes locales afin de permettre une intégration dans l'espace environnant. Un effort particulier sera à faire afin de masquer les abords de la zone d'activités située sur la frange Est.



Photo n°13 : vue depuis la zone d'activités qui borde le camping actuel sur son côté Est

Le terrain : aspect paysager



Photo n°14: un point de vue remarquable sur la vallée du Loing

Ce site bénéficie d'un panorama exceptionnel sur la vallée du Loing et ses alentours, notamment dans la partie Sud qui s'ouvre sur le paysage. Les toits du bourg s'affichent au premier plan, puis les peupleraies le long de la vallée forment le second plan. Enfin, les bois du coteau de la rive opposée et les bois des Turelles forment l'arrière-plan, arrêtant ainsi la vue. Le Nord du terrain est, quant à lui, marqué par la forte présence du végétal qui a tendance à créer un dôme naturel, ne permettant pas d'apercevoir l'extérieur.

Le terrain à lotir épouse la pente de cette vallée sauf dans la partie nord où des terrassements ont été nécessaires afin de pouvoir accueillir les caravanes. La spécificité du terrain est renforcée par le cadre naturel qui l'anime et qui l'entoure. Cette richesse environnementale devra être préservée au maximum en essayant de conserver un grand nombre de talus boisés et d'arbres remarquables.



Photo n°15: exemple d'un talus boisé en limite Ouest à conserver

Dispositions prévues pour assurer l'insertion du lotissement dans le site, le respect de l'environnement et la qualité de l'architecture

La végétation et les constructions existantes à proximité du projet empêchent toute perception lointaine sur le site. Ce lotissement aura donc un impact modéré dans le paysage.

Nos intentions ont été concentrées sur les qualités internes du projet. Plusieurs dispositions ont été prises pour garantir un aménagement harmonieux et respectueux de l'environnement :

- ⇒ les espaces publics bénéficieront d'un traitement paysager avec la construction d'un réseau de noues engazonnées ainsi que la plantation d'arbres et de haies basses le long de la voie interne au lotissement,
- ⇒ les clôtures situées en façade de la voie interne seront imposées : elles privilégieront le végétal,
- ⇒ les stationnements seront gérés au niveau de chaque entrée de lot,
- ⇒ la hauteur des constructions implantées sur les lots supérieurs sera limitée à 8m,
- ⇒ le sens de faîtage des constructions principales sera imposé en fonction de la topographie du terrain et de façon à créer un front bâti homogène le long de la voie interne.

Des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions ont été prises de façon à respecter l'architecture locale. Par exemple, seuls sont autorisés les enduits de teinte claire, les couvertures en tuiles ou en ardoises et les toitures à 2 pans.

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1.01 *Objet du règlement*

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général dans le lotissement La Garenne, situé sur la commune de Dordives (45 680), tel que le périmètre est défini sur le plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Article 1.02 *Champ d'application*

Le règlement s'applique sous réserve du droit des tiers et sous réserve du respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Dordives, à savoir le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

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.

Article 1.03 *Destination des lots*

Le lotissement comprend :

- Trente-cinq lots à bâtir numérotés de 1 à 35 inclus, le tout pour une contenance de 36 667 m².
- Un lot à bâtir numéroté 36 comprenant une piscine et un bâtiment existant, le tout pour une contenance de 1 747 m².
- Un lot nommé A destiné à la réalisation de la voirie interne du lotissement et de chemins piétonniers, à la plantation d'espaces verts ainsi qu'à l'aménagement de noues paysagères, le tout pour une contenance de 12 167 m².

Article 1.04 *Modification du lotissement*

Une demande de modification du présent lotissement peut être faite à l'initiative du lotisseur, d'un loti ou d'un tiers intéressé, et sous réserve que cette modification soit compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable dans le secteur comportant le terrain considéré et dans le respect de l'article L.315-3 du code de l'urbanisme.

Article 1.05 Subdivision des lots

Les éventuels copropriétaires d'un lot (co-acquéreurs ou co-héritiers) ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour imposer la subdivision d'un lot.

Article 1.06 Réunion des lots

Seule la réunion des lots suivants est autorisée :

- lots n° 2 et 3,
- lots n° 4 et 5,
- lots n° 6 et 7,
- lots n° 9 et 10,
- lots n° 11 et 12,
- lots n° 13 et 14,
- lots n° 15 et 16,
- lots n° 17 et 18,
- lots n° 19 et 20,
- lots n° 21 et 22,
- lots n° 23 et 24,
- lots n° 25 et 26,
- lots n° 27 et 28,
- lots n° 30 et 31,
- lots n° 34 et 35.

MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

La commune de Dordives est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement applicable au projet est celui de la zone ou des zones où sont situés les terrains concernés par ce lotissement **complété par les dispositions particulières définies dans les articles suivants.**

Article 2.01 Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées :

- une construction à usage d'habitation monofamiliale par lot et les annexes à l'habitation,
- les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise tels que les transformateurs à l'exception des pylônes,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement du lotissement et à la réalisation des constructions,
- les piscines,
- les aires de jeux,
- les plantations et espaces verts,
- **les sous-sols pour les lots 1 à 5 inclus, le lot 13, le lot 14 ainsi que pour les lots 25 à 29 inclus.**

Article 2.02 Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2.01 est interdit.

Les sous-sols sont interdits pour les lots 6 à 12 inclus, les lots 15 à 24 inclus ainsi que pour les lots 30 à 36 inclus.

Article 2.03 Accès et voirie

Tous les lots doivent avoir un accès direct sur la voie à créer du lotissement.

L'ensemble de la voirie existante est porté sur le plan de composition (pièce n° 5).

Chaque entrée de lot doit respecter les emplacements imposés par le plan de composition (pièce n° 5).

Article 2.04 Desserte par les réseaux

♦ **Adduction d'eau potable**

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

♦ **Assainissement eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle engendrant des eaux usées.

♦ **Assainissement eaux pluviales**

Les eaux pluviales des constructions et autres surfaces imperméabilisées présentes dans les lots doivent être infiltrées sur chacun des lots.

♦ **Télécommunications**

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

♦ **Electricité**

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2.05 Caractéristiques des terrains

La superficie des lots à bâtir est définie sur le plan de composition (pièce n° 5).

Article 2.06 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées conformément au plan de composition (pièce n° 5) concernant :

- le recul des constructions,
- le sens de faitage de la façade principale de la construction principale.

Les portails et les clôtures peuvent être construits dans les zones non aedificandi.

Article 2.07 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles du Plan Local d'Urbanisme complétées par les dispositions suivantes :

Constructions principales

LOTS N° 6-11-26-27-28-29-36 :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives conformément au plan de composition (pièce n° 5).

AUTRES LOTS :

Les constructions ne doivent en aucun cas être édifiées sur les limites séparatives.

Constructions annexes

L'implantation en limite séparative est autorisée.

Article 2.08 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2.09 Emprise au sol

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2.10 Hauteur des constructions

Constructions principales

LOTS N° 17 à 24 INCLUS :

La hauteur maximum des constructions mesurée du sol naturel, sur la façade principale, au faîtage des toitures, est fixée à 8m.

AUTRES LOTS :

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

Constructions annexes

La hauteur maximum des constructions annexes mesurée du sol naturel au faîtage des toitures, est fixée à 5m.

Article 2.11 Aspect extérieur des constructions

L'aspect extérieur des bâtiments doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Matériaux

Sont interdits :

- tous les pastiches d'une architecture étrangère à la Région.
- toutes les imitations de matériaux telles que les fausses briques, faux moellons de pierre, faux pans de bois, faux marbre, etc...
- tous matériaux réservés traditionnellement à d'autres régions.

Toitures des constructions

Construction principale

Les toitures doivent avoir une pente unique comprise entre 40° et 45°. Les toitures à un, trois ou quatre pans sont interdites. Seules les toitures à deux pans sont autorisées.

Dans le cas de décrochés dans la toiture, la pente de toiture secondaire doit être égale à la pente de toiture principale.

Constructions annexes autres que appentis, vérandas et extensions vitrées :

Les toitures doivent avoir une pente unique comprise entre 40° et 45°. Les toitures à un, trois ou quatre pans sont interdites. Seules les toitures à deux pans sont autorisées.

Couvertures

Les matériaux réservés traditionnellement à d'autres régions tels que tuiles canal, tuiles de formes arrondies... sont interdits.

Les matériaux de toitures sont pour les constructions principales et les annexes, **la tuile plate** ou **l'ardoise naturelle** (de dimension 40x24 cm maximum).

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour la couverture des vérandas et des extensions vitrées.

Façades

Fenêtres

Seules sont autorisées :

- les fenêtres plus hautes que larges,
- les baies à condition que leur architecture s'intègre à l'habitation et à son environnement,
- les lucarnes plus hautes que larges et à 2 pans (type jacobine) ou à 3 pans (type capucine),
- les fenêtres de toit en pente de dimension 78 x 118 cm maximum et dans la limite de trois par pan de toiture. Celles-ci doivent être encastrées.

Les fenêtres doivent être en bois, en PVC de couleur blanche ou marron, ou en aluminium thermolaqué de couleur blanche ou marron.

Volets

Les volets doivent être impérativement en bois, en PVC de couleur blanche ou marron, ou en aluminium thermolaqué de couleur blanche ou marron.

Les coffrets de volet roulant doivent être intégrés dans le linteau.

Niveaux de plancher de rez-de-chaussée

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

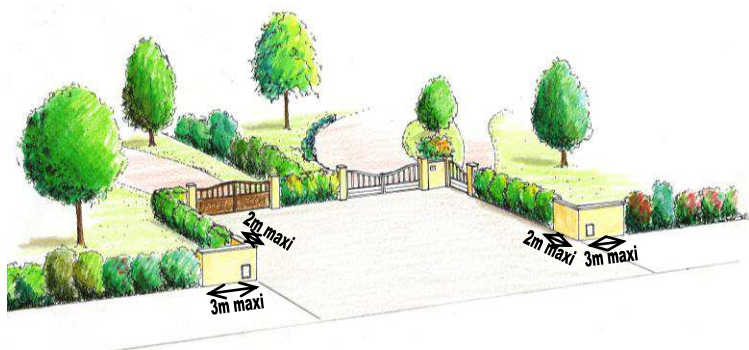
Les clôtures en façade de la voie

Elles doivent être réalisées d'une des manières suivantes :

- soit d'un grillage vert de 1,50m de hauteur et doublé obligatoirement d'une haie végétale constituée d'essences locales. En complément de cette clôture, il sera toléré la pose d'un mur plaque dépassant de 0,05m maximum par rapport au niveau de la voie,
- soit d'une haie végétale d'une hauteur de 1,50m et constituée d'essences locales.

Ces clôtures peuvent être punctuellement constituées d'un mur plein de 1,50m de hauteur uniquement au niveau des angles de l'aire de stationnement non close à créer pour chaque entrée de lot (voir croquis page suivante).

Ces murs pleins doivent avoir le même aspect que la façade de la construction principale.



Les portails doivent être implantés en recul par rapport à l'alignement et les clôtures doivent être implantées à l'alignement défini au plan de composition (pièce n° 5).

Les portails et portillons doivent être en bois, en PVC de couleur blanche ou marron, ou en aluminium thermolaqué de couleur blanche ou marron. Ils ne doivent pas excéder une hauteur de 1,30m.

Les autres clôtures

Elles doivent être constituées d'un grillage vert d'une hauteur maximum de 1,60m. Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale constituée d'essences locales d'une hauteur maximum de 1,60m.

Autres aspects

Les éléments faussement décoratifs tels que : dominos, boules diverses, animaux et autres sujets n'ayant aucun rapport avec l'architecture fonctionnelle sont interdits.

L'implantation des antennes paraboliques de plus de 0,80m de diamètre est interdite sur l'ensemble des constructions.

Pour les antennes paraboliques de diamètre inférieur ou égal à 0,80m, leur installation sur les façades et toitures visibles des voies et espaces publics est interdite.

Article 2.12 Stationnement des véhicules

Une aire de stationnement non close de 5,00 m x 6,00 m sera aménagée à l'intérieur du lot en façade sur rue et dans le prolongement de l'accès présenté sur le plan de composition (pièce n° 5). Cet espace devra permettre le stationnement de deux véhicules (voir principe sur le plan de composition - pièce n° 5).

Article 2.13 Espaces libres – plantations

Les arbres existant à conserver sur les lots sont repérés sur le plan de composition (pièce n° 5).

Les jardins potagers doivent être situés à l'arrière des constructions principales. Les jardins potagers visibles depuis la voie interne du lotissement doivent être masqués par une haie.

Les espaces non construits ne doivent pas rester dépourvus de végétation, ni en friches.

En particulier, les terrains doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200m² d'espace non construit.

Article 2.14 Possibilités maximales d'occupation du sol

La Surface Hors Œuvre Nette maximale disponible sur chacun des lots est définie ci-après :

INSERTION DES PROJETS DE LOTISSEMENTS

NUMÉRO DE LOT	SHON
Lot 1	300 m ²
Lot 2	300 m ²
Lot 3	300 m ²
Lot 4	300 m ²
Lot 5	300 m ²
Lot 6	300 m ²
Lot 7	300 m ²
Lot 8	300 m ²
Lot 9	300 m ²
Lot 10	300 m ²
Lot 11	300 m ²
Lot 12	300 m ²
Lot 13	300 m ²
Lot 14	300 m ²
Lot 15	300 m ²
Lot 16	300 m ²
Lot 17	300 m ²
Lot 18	300 m ²

Lot 19	300 m ²
Lot 20	300 m ²
Lot 21	300 m ²
Lot 22	300 m ²
Lot 23	300 m ²
Lot 24	300 m ²
Lot 25	300 m ²
Lot 26	300 m ²
Lot 27	300 m ²
Lot 28	300 m ²
Lot 29	300 m ²
Lot 30	300 m ²
Lot 31	300 m ²
Lot 32	300 m ²
Lot 33	300 m ²
Lot 34	300 m ²
Lot 35	300 m ²
Lot 36	334 m ² (dont 34 m ² de SHON existante)

INSERTION DES PROJETS DE LOTISSEMENTS

Lot A	20 m ²
	10 854 m²

Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

PROGRAMME DES TRAVAUX

Phasage des travaux

Les travaux seront réalisés en une seule tranche.

Consistance et réalisation des travaux

1. Voirie

Les travaux de voirie consisteront en :

- l'exécution des terrassements généraux : après décapage de la terre végétale et démolition des ouvrages existants, la mise en forme sera réalisée conformément aux profils en long et au profil en travers type,
- la construction de la chaussée : les dimensions de la chaussée et des trottoirs sont définies sur le plan des travaux et sur le profil en travers type.

A titre indicatif et sous réserve des conclusions de l'étude de sol, la structure de la chaussée sera la suivante :

- Géotextile
- couche de fondation en calcaire 0/70 sur 0,30m
- couche de base en GNT 0/31.5 sur 0,20m
- couche de roulement en enrobé sur 0,05m.

Les trottoirs seront en calcaire.

Les bordures seront de type T2 en position surbaissée et arasée (elles seront mises en œuvre conformément aux normes en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite).

Des plots bois seront posés entre la chaussée et les noues, conformément au profil en travers type.

2. Réseaux

Les travaux liés aux réseaux secs comprendront la réalisation d'une tranchée technique commune.

2.1 Eaux pluviales

Seules les eaux de voirie seront collectées. Pour cela, un réseau de noues paysagères sera créé. Les eaux seront évacuées par infiltration.

Les travaux comprendront :

- la construction des noues paysagères.

2.2 Eaux usées

Les eaux usées du lotissement seront collectées par une canalisation Ø200 posée sous chaussée à créer, se rejetant dans le réseau existant situé Chemin Rural du Puits Communal.

Chaque lot sera équipé en façade d'un regard de branchement raccordé au réseau à poser.

Les travaux comprendront :

- la réalisation de tranchée,
- la pose des collecteurs,
- la pose des branchements,
- la construction des regards,
- la construction des regards de branchements,
- le raccordement au réseau existant.

2.3 Electricité

L'ensemble du lotissement sera alimenté par un réseau basse tension à créer, alimenté en souterrain depuis le réseau existant au niveau de l'entrée du lotissement.

Sous chaussée, les câbles seront passés sous fourreau.

Chaque lot sera équipé en façade d'un coffret raccordé au réseau à poser.

Les travaux comprendront :

- la pose des fourreaux, des câbles BT,
- la pose des coffrets fausse-coupure et de comptage particulier,
- le raccordement au réseau existant.

2.4 Télécommunications

L'ensemble du lotissement sera desservi par un réseau à créer, alimenté en souterrain depuis le réseau existant situé Chemin Rural du Puits Communal.

Chaque lot sera équipé d'une boîte de branchement raccordée au réseau à poser.

Les travaux comprendront :

- la pose des fourreaux,
- la pose des chambres de tirage,
- la pose des boîtes de branchement,

- le raccordement au réseau existant.

2.5 Eau potable – Défense incendie

L'ensemble du lotissement sera alimenté par un réseau de canalisations Ø140 à créer, alimentée par une conduite Ø150 existante située Allée du Courtil Mandrat.

Deux poteaux incendie à poser viendront compléter la défense incendie conformément au plan des travaux.

Chaque lot sera équipé d'un citerneau raccordé au réseau à poser.

Les travaux comprendront :

- la pose de la conduite principale et de ses accessoires,
- la pose des branchements,
- la pose des citernes,
- la pose de deux poteaux incendie,
- le raccordement au réseau existant.

2.6 Eclairage public

Le réseau d'éclairage public du lotissement sera alimenté à partir du poste de transformation à créer et sera commandé depuis ce poste.

Les travaux comprendront :

- ⇒ la pose des fourreaux et des câbles,

⇒ la pose des candélabres situés le long de la voirie à créer,

⇒ la pose d'une armoire de commande.

3 Plantations et espaces verts

Les travaux comprendront :

- l'engazonnement des espaces libres conformément au plan des travaux,
- la plantation d'arbres sélectionnés parmi les essences suivantes :
 - ♦ Acer platanoïdes « Emerald Queen » (Erable),
 - ♦ Amelanchier,
 - ♦ Fraxinus ornus (Frêne à fleurs),
 - ♦ Prunus avium « Plena » (Merisier),

Conformément au plan des travaux.

- la plantation de haies constituées des essences suivantes :
 - ♦ Potentilla (Potentille),
 - ♦ Prunus laurocerasus « Otto Luyken »,
 - ♦ Rosa nitida (Rosier),
 - ♦ Spiraea bumalda (Spirée).

Conformément au plan des travaux.

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Article 1 Constitution

Composition

1.01- Il est formé une Association Syndicale libre, régie par l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} Juillet 2004, les articles R.315-6 et R.315-8 du Code de l'Urbanisme et par les présents statuts.

Cette Association Syndicale libre existera entre les propriétaires du terrain cadastré section ZL n° 422 et les propriétaires des terrains dépendant du lotissement dénommé « La Garenne » ; créé sur la Commune de Dordives sur les propriétés cadastrées section ZL n° 338-340-342-423 ; pour une superficie de 50 581m², et dont le périmètre sera celui défini par l'arrêté de lotir et tous les arrêtés à prendre ultérieurement à titre de complément, la contenance et la désignation cadastrale de chaque lot devant résulter tant des pièces du dossier de lotissement considéré que des documents d'arpentage à établir.

Tout propriétaire ou copropriétaire, lotisseur y compris, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des immeubles précités, sera obligatoirement membre de l'Association Syndicale.

Aux propriétaires sont assimilées les personnes ayant un titre à l'attribution exclusive d'un élément immobilier sis dans les lots précités.

1.02- Cette Association Syndicale sera constituée par les soins du lotisseur dès la vente du premier lot du lotissement susvisé.

1.03- Le lotisseur demeurera membre de droit de l'Association Syndicale aussi longtemps qu'il restera propriétaire des parcelles du lotissement, perdant cette qualité lors de la dernière cession.

1.04- Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

Dénomination - Durée

1.05- L'Association Syndicale sera dénommée « **Association Syndicale libre du lotissement La Garenne** ».

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée. Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions précisées à l'article 8.04 ci après.

1.06- Le siège de l'Association Syndicale sera fixé au domicile du Président. Il pourra être transféré à tout autre endroit de la Commune par simple décision de l'Association Syndicale.

1.07- La prise en charge des équipements réalisés par le lotisseur et prévus au programme des travaux approuvés sera effectuée par l'Association Syndicale après qu'elle ait procédé contradictoirement avec le lotisseur à la réception des dits travaux.

Article 2 Objet

2.01- L'association a pour objet :

- l'acquisition, la gestion, l'entretien et l'amélioration de la voirie, des espaces verts et des installations d'eau, d'assainissement, d'éclairage et de distribution d'énergie électrique, de télécommunications, de toutes installations d'intérêt commun et de tous terrains propriété de l'association limités au lotissement La Garenne.
- l'entretien, la conservation et la surveillance générale du lotissement ou de certains éléments de celui-ci tels que jardins, clôtures et haies.
- le contrôle de l'application du règlement du lotissement par tous les propriétaires ou occupants.
- la charge des prestations d'entretien et gestion pour le compte et aux frais exclusifs d'un ou plusieurs propriétaires ou copropriétaires associés.
- la souscription aux polices d'assurances

2.02- les organes administratifs qui assureront son bon fonctionnement :

- l'Assemblée Générale,
- le Syndic,
- le Président.

Article 3 Assemblée générale

Composition

3.01- L'Assemblée Générale se compose des propriétaires du terrain cadastré section ZL n° 422 et de tous les propriétaires ou copropriétaires d'un ou plusieurs lots.

Toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association est notifiée par le notaire rédacteur de l'acte au président de l'association syndicale de propriétaires.

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'association, avis de mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Pouvoirs

3.02- Les propriétaires indivis d'un même immeuble sont tenus de se faire représenter par une seule personne. Les mineurs et autres incapables sont représentés par leurs représentants légaux.

Dans le cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit être membre de l'association. Le même fondé de pouvoir ne peut grouper un nombre de voix supérieur à trois (3).

Convocation

3.03- L'Assemblée Générale se réunit dans le courant de chaque année au lieu indiqué par le Président dans les lettres de convocation.

3.04- Les convocations sont adressées 15 jours au moins avant la réunion par les soins du Président. Elles comprennent l'indication des jour, heure, lieu et objet de la séance.

3.05- L'Assemblée Générale peut être convoquée extraordinairement lorsque le Syndic le jugera nécessaire. Le Président est tenu de convoquer extraordinairement si la demande lui en est faite par la moitié au moins des propriétaires.

3.06- L'Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire est valablement constituée lorsque le nombre de voix représenté est égal à la moitié plus une des voix de l'Association.

3.07- Lorsque cette condition n'est pas remplie une seconde convocation peut être faite par les soins du Président à huit jours d'intervalles sans que celui-ci en ait l'obligation. Les membres présents délibèrent valablement à la seconde réunion quel que soit le nombre des voix représentées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.

Voix

3.08- Il est attribué une voix aux propriétaires du terrain cadastré section ZL n° 422.

Il est attribué à chaque propriétaire une voix par lot ayant donné lieu à l'obtention du certificat prévu par l'article R. 315-36 du Code de l'Urbanisme.

Par conséquent, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires, la propriété d'un lot confère une voix. Les lots destinés à l'équipement collectif du lotissement ne confèrent pas de voix.

3.09- En cas de plusieurs lots dans les mains du même propriétaire celui-ci bénéficiera d'autant de voix que le plan masse comporte de parcelles à lui attribuées sans qu'il puisse disposer de plus de voix que l'ensemble des autres propriétaires.

Rôle de l'Assemblée Générale

3.10- L'Assemblée Générale nomme le Syndic de l'Association.

3.11- Elle est souveraine pour les questions comprises dans l'objet du Syndic dont elle arrête définitivement les comptes chaque année. Elle approuve le compte administratif et se prononce sur les modifications des statuts de l'Association ainsi que les documents du lotissement en application de l'article L. 315-3 de Code de l'Urbanisme.

Majorité

3.12- Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité absolue des voix présentes ou représentées.

- (a) Lorsque l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou services existant, ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue de tous les propriétaires.

Au cas où l'Assemblée saisie d'un projet de résolutions dont l'adoption requiert la majorité absolue, n'a pas réuni des propriétaires disposant ensemble de la majorité absolue, comme au cas où, lors de l'Assemblée, cette condition aurait été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée pour ou contre le projet de résolutions, il pourra être tenu une nouvelle assemblée sur seconde convocation, et cette assemblée prendra sa décision à la majorité absolue des voix présentes ou représentées.

- (b) Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts, ses décisions sont valablement prises par les 3/4 des propriétaires (présents ou représentés ou non) détenant ensemble les 2/3 au moins des superficies divisées ou par les 2/3 des propriétaires (présents ou représentés

ou non) détenant ensemble les 3/4 au moins des superficies divisées.

- (c) Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur une demande de modification des pièces du dossier approuvé de lotissement autres que les présents statuts, ses décisions ne sont valablement prises que dans les conditions de majorités fixées par l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme, et ne sont applicables que pour autant que l'autorité administrative prononce la modification ayant fait l'objet du vote.

Tenue des assemblées

3.13- L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Syndic ou par le Président Adjoint ou à défaut, par le membre du Syndic le plus âgé.

3.14- Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur des registres qui demeureront et qui seront signés par les syndics au siège de l'Association Syndicale.

3.15- Pour chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence qui contient les noms, prénoms, domiciles des propriétaires présents ou représentés, et le nombre des voix auxquelles chacun a le droit. Elle est signée en début de séance pour chacun d'eux ou son donné de pouvoir et certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

Ordre du jour

3.16- Dans les réunions ordinaires, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour et sur toutes les questions posées par un ou plusieurs membres, au Président, par lettre recommandée avec avis de réception, et reçues 48 heures avant la réunion.

3.17- Dans les réunions extraordinaires, l'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions qui lui ont été soumises par le Syndic et mentionnées expressément dans les convocations.

Délibération

3.18- Les décisions de l'Assemblée Générale sont obligatoires pour tous les propriétaires quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

3.19- Les décisions sont notifiées aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès verbal certifiée par le Président, et sont éventuellement adressées sous pli simple aux propriétaires ayant participé, par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir, aux travaux de l'Assemblée, et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

La copie du procès-verbal certifiée est adressée sous pli recommandé avec accusé de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'Assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées.

3.20- Les justifications des délibérations de l'Assemblée Générale vis à vis des tiers ou en justice, résultent

des copies ou extraits certifiés conformes par le Président.

Article 4 Le Syndic

Composition et désignation

4.01- L'Association Syndicale est administrée par un syndic de quatre (4) membres nommés par l'Assemblée Générale. Ces quatre membres désignent parmi eux le Président, le Président Adjoint, le trésorier et le secrétaire.

4.02- Les syndics sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée n'excédant pas trois ans. Ils sont rééligibles.

4.03- Les premiers syndics seront nommés par l'Assemblée Générale constitutive comme il sera dit ci-après, article 7.

Délibération

4.04- Le Syndic se réunit sous la présidence du Président, au lieu désigné par lui, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins trois fois par an.

4.05- Les délibérations du Syndic sont prises à la majorité. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante. Le Syndic délibère valablement alors même que trois syndics seraient présents mais en ce cas les décisions sont prises à l'unanimité.

4.06- Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre et sont signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de

l'Association Syndicale ont le droit de prendre communication du registre des délibérations du Syndic.

Attributions du Syndic

- 4.07-** Le Syndic fait exécuter tous les travaux importants ordinaires et d'entretien.
- 4.08-** Le Syndic fait de même exécuter tous les travaux importants décidés par l'Assemblée Générale.
- 4.09-** Il commande l'exécution de tous les travaux urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'Assemblée générale. Il approuve et arrête les rôles et taxes à imposer aux membres de l'Association Syndicale.
- 4.10-** Le Syndic nomme les agents de l'Association syndicale et fixe leur traitement, à l'exception de ceux dont la nomination ou la rétribution n'entre pas dans la compétence exclusive du Syndic.
- 4.11-** Il vote le budget annuel, dresse l'état de répartition et chaque année, le rôle des cotisations à imposer aux membres de l'Association Syndicale.

- 4.12-** Il autorise toutes les actions devant les tribunaux.

Délégation

- 4.13-** Le Syndic peut consentir une délégation au Président pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'Association Syndicale à l'égard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale.

Le Syndic peut, en outre, consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non, à l'un de ses membres ou à un tiers.

Article 5 Le Président

- 5.01-** Le Président préside les réunions de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale et représente l'association Syndicale vis à vis des tiers.
- 5.02-** Il veille à la conservation des plans et registres de l'Association Syndicale.
- 5.03-** Il est chargé de recouvrer toutes les sommes dues à l'Association Syndicale, de poursuivre le paiement des dégradations qui pourraient être faites aux voies, aux réseaux divers et aux parties communes du lotissement pour un motif quelconque.
- 5.04-** Il répond seul à, toute demande qui pourrait être faite contre l'association et à toute poursuite qui pourrait être exercée contre elle.
- 5.05-** Il représente l'action en justice.
- 5.06-** Généralement, il agit pour le compte de l'Association Syndicale au mieux des intérêts de celle-ci, les pouvoirs ci-dessus étant indicatifs et non limitatifs.
- 5.07-** A cet effet, il signe tous les actes, prend tous les engagements, fait toutes les déclarations, fournit toutes les pièces et plans, les certifie véritables, s'engage au nom de l'Association Syndicale au paiement de tous les frais quelconques.

Il tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association ainsi que le plan parcellaire.

5.08- Le Président ne contracte en raison de ses fonctions aucun engagement personnel ni solidaire ; il ne répond que de l'exécution de son mandat.

5.09- Il prépare le budget, présente au Syndic le compte administratif des opérations de l'Association Syndicale et assure le paiement des dépenses.

5.10- Il a qualité pour prendre seul toute mesure conservatoire sauf à en référer dans les plus brefs délais au Syndic ou à l'Assemblée Générale.

5.11- En aucun cas, le lotisseur ne peut exercer la fonction de Président ni être membre du Syndic après la première Assemblée Générale.

Article 6 Recouvrement des dépenses

6.01- Chaque acquéreur devra contribuer aux dépenses d'entretien des voies et parties communes du lotissement, en application du budget.

Tant que les lots n'auront pas été vendus, seuls le lotisseur et les membres de l'Association attributaires qui ont donné lieu à l'obtention du certificat prévu à l'article R. 315-36 (a) du Code de l'Urbanisme participeront aux dépenses de gestions des équipements communs.

6.02- La cotisation de chaque propriétaire et son mode de paiement seront fixés par l'Assemblée Générale ; l'encaissement sera fait par le trésorier.

6.03- Toute cotisation non payée trois mois après la date de son exigibilité entraînera la perception d'un intérêt de retard de 10%.

6.04- Les rôles sont préparés par le trésorier d'après l'état des répartitions établis conformément à l'article 6.01 et approuvés par le Syndic. Ces rôles seront déposés huit jours avant leur lise en recouvrement au siège de l'Association Syndicale.

6.05- Toutes contestations et tous différends concernant l'Association Syndicale seront réglés par la juridiction compétente.

Article 7 Première Assemblée Générale - Publicité

7.01- a. la première Assemblée Générale sera convoquée par le lotisseur dans le mois suivant la vente de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant la vente du premier lot.

b. En cas de non respect de l'engagement du lotisseur prévu à l'article R. 315-6 (c) du Code de l'Urbanisme, tout attributaire d'un lot pourra provoquer par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de grande Instance, la réunion de l'Assemblée Générale.

Une insertion faite dans un journal d'annonces légales publié dans le département indiquera le lieu et la date de réunion.

7.02- Cette insertion devra avoir lieu quinze (15) jours au moins avant la réunion et sera portée à la

connaissance des intéressés par lettre recommandée avec accusé de réception.

7.03- Le but de la première Assemblée Générale sera de désigner les membres du Syndic.

7.04- Cette Assemblée sera valablement constituée dans les conditions mentionnées à l'article 3.06.

La déclaration de l'association syndicale libre est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours.

Un extrait de ses statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date du récépissé, être publié au Journal Officiel.

Article 8 Modification des statuts – Dispositions diverses

Modifications des statuts

8.01- Les modifications des présents statuts et du périmètre de l'Association Syndicale ne peuvent être décidées que par une assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité des deux tiers des propriétaires représentant les trois quarts de la surface des lots ou des trois quarts des propriétaires représentant les deux tiers de la surface des lots.

8.02- Les bases de répartition des dépenses et des voix correspondantes ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des membres de l'Association Syndicale.

8.03- L'association doit faire connaître dans les trois mois et publier toute modification apportée à ses statuts dans les conditions prévues par l'article 7.04.

Carence de l'Association Syndicale

8.04- En cas de carence de l'Association Syndicale à l'un de ses quelconques objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du tribunal de Grande Instance, à la requête de trois associés.

Dissolution de l'Association Syndicale

8.05- La dissolution de l'Association Syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité définie article 3.12. En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

- a. Disparition totale de l'objet défini à l'article 2 de ces présents statuts, notamment par le classement des équipements communs dans le domaine communal, **classement auquel l'Association Syndicale ne peut s'opposer.**
- b. Approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

8.06- Conformément à l'article 10 de l'ordonnance 2004-632 du 1^{er} Juillet 2004, l'Assemblée Générale pourra demander la transformation de l'association Syndicale libre en Association Syndicale autorisée dans les conditions prévues par la loi précitée.

CAHIER DES CHARGES

Généralités

Article 1.1 Objet

Ce présent cahier des charges a pour objet :

- de fixer les règles de caractère privé du lotissement La Garenne situé Chemin Rural du Puits Communal sur la commune de Dordives (45680). Ces règles s'ajoutent aux dispositions contenues dans le règlement du lotissement et du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dordives.
- de fixer les conditions générales de ventes ou de locations qui seront consenties par le lotisseur de même que les conditions de reventes ou de locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

Article 1.2 Force obligatoire du cahier des charges

A. Les règles ci-dessus visées s'imposeront :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée.

Le cahier des charges est opposable à, et par quiconque, détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

B. Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement et par l'association syndicale des propriétaires du lotissement.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'association syndicale.

En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages-intérêts.

C. Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'association syndicale, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

Dispositions concernant les équipements communs et les dépenses y afférentes

Article 2.1 Les équipements communs

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir :

- voie de desserte,
- réseau d'eaux usées et réseau de noues,
- réseaux d'électricité, d'éclairage, de téléphone, de gaz et d'eau potable.

Le tout, ainsi que lesdits équipements sont figurés sur les plans et pièces écrites faisant parties du dossier de lotissement approuvé et déposé, conformément à la loi.

Article 2.2 Création des équipements – Obligations du lotisseur

A. La création des équipements communs est à la charge du lotisseur. Ils doivent être achevés dans les conditions et délais prévus à l'arrêté approuvant le lotissement.

B. Le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux ainsi qu'avec les règles de l'art.

Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés desdits équipements et l'association syndicale est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages.

C. Les actions engagées en vertu du présent article, à l'encontre du lotisseur, et le cas échéant, de ses locataires d'ouvrages sont exercées exclusivement par l'association syndicale.

Article 2.3 Propriété des équipements communs

Les équipements communs appartiendront à l'association syndicale dès sa création.

Article 2.4 Obligation générale de conservation et d'entretien

A. Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement sont conservés et maintenus

en bon état d'entretien, aux frais des propriétaires, sauf classement dans le domaine communal et prise en charge de cet entretien par la collectivité.

B. C'est l'association syndicale qui précise les modalités de cet entretien de même que l'entretien de tout équipement qu'elle déciderait de créer.

Article 2.5 Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements

A. Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujetti, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumés par les propriétaires, en ce compris le lotisseur, à compter du moment où une première vente serait intervenue.

B. La répartition des charges se fait selon la modalité suivante :

Les charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lots à bâtir leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surfaces des parcelles ou de constructibilité ou de construction effectivement réalisées.

Article 2.6 Aggravation des charges

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire, est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors de l'opération de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice de ses recours le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

Dispositions afférentes aux travaux de construction

Article 3.1 Réalisation des travaux de construction

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement du lotissement et du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dordives.

Il construit à ses frais et risques, et ce sans préjudice de ce qui est inscrit dans les règlements, en matière de clôture et de plantations.

Article 3.2 Sujétions relatives aux travaux de construction

Le propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires et de l'association syndicale de réparer tous les désordres aux voies et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il lui est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

Article 3.3 Responsabilité

Chaque acquéreur est personnellement responsable des dégradations commises sur les voies par lui-même, les siens, ses entrepreneurs, ses domestiques ou ouvriers. Il devra faire remettre en état les parties détériorées immédiatement à ses frais, faute de quoi, il y sera procédé à ses frais par la commune ou par le Président de l'Association Syndicale.

Article 3.4 Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints tous les cinq ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être périodiquement refaits.

L'association syndicale aura la possibilité de décider de la fréquence des travaux prévus aux deux alinéas ci-dessus.

Dispositions diverses

Article 4.1 Mode d'occupation

Le lotissement est destiné à recevoir une construction à usage d'habitation monofamiliale par lot ainsi que leurs annexes.

Article 4.2 Tenue du lotissement

Les acquéreurs ne pourront s'opposer à l'exécution des travaux rendus nécessaires pour la bonne tenue de l'ensemble.

Les dépôts, de quelque nature qu'ils soient, sont strictement interdits sur l'ensemble du lotissement. Toutefois, des dépôts de matériaux seront autorisés sur les parcelles pendant la durée de la construction.

Le stationnement de caravane(s), même temporaire, est interdit.

Article 4.3 Ecoulement des eaux

Il est interdit de modifier l'écoulement des eaux de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur.

Article 4.4 Arbres et plantations

A. Les plantations existantes ou créées seront maintenues et protégées, dans la mesure où elles ne gênent pas la construction du bâtiment principal et dans le respect du Code Civil quant aux distances par rapport aux limites séparatives.

B. Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourrait être causés par les arbres existant sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se

prévaloir, en cas de dommages, d'aucune cause de vétusté, orage, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous les dommages aux lots voisins et les réparer, s'il en cause.

Article 4.5 Séchage du linge

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maisons et voies d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin non visible des voies publiques, à condition que cet étendage soit discret.

Article 4.6 Affichage

Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à vendre ou à louer,
- pour les panneaux dits de chantiers.

Article 4.7 Antennes

Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures, le lotisseur ou l'association syndicale aura la

faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes antennes extérieures.

Article 4.8 Servitudes imposées à chaque lot

Chaque lot devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds à conditions que ces canalisations passent en dehors du périmètre constructible.

Il sera instauré une servitude sur le lot A au profit du lot 36 pour l'installation d'un puisard nécessaire à la vidange de la piscine existante sur le lot 36. Le trop plein du puisard pourra être évacué dans les noues du lotissement. Néanmoins l'acquéreur du lot 36 doit veiller à limiter les rejets dans les noues afin d'éviter le débordement de celles-ci.

Le lot A est grevé de servitudes de passage au profit du ou des propriétaires du terrain cadastré section ZL n° 422.

Article 4.9 Servitudes imposées pour certains équipements communs

Le lotisseur se réserve, tant pour lui-même que pour tous tiers qu'il se substituerait d'utiliser les voiries et réseaux, pour des usagers autres que les propriétaires dans la limite de leurs capacités.

Article 4.10 Obligations de contracter une assurance

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

Dispositions afférentes aux ventes qui seront réalisées par le lotisseur

Article 5.1 Garantie

Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Sans préjudice des dispositions contraires du présent cahier des charges, en son article 2.2, les vendeurs ne sont tenus à aucune garantie soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence des vices apparents ou cachés, de communautés ou mitoyennetés.

Article 5.2 Mesurage et bornage

Le lotisseur devra préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par la Société GEOMEXPERT SAS, Boîte Postale n°314 45203 MONTARGIS CEDEX.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit Géomètre-Expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur prend connaissance des bornes, peut à ses frais en faire vérifier la position et en assume la pérennité à partir de la date de signature de l'acte de vente.

Article 5.3 Servitudes

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Article 5.4 Propriété –Jouissance

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la vente à eux consentie, et ils en auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle.

Article 5.5 Contributions et charges

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus seront et pourront être assujettis, à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

Article 5.6 Frais et honoraire

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de son prix, les frais, droits et honoraires de son acte de vente, ainsi que sa quote-part dans les frais de publication du règlement et du cahier des charges.

Article 5.7 Réserve de privilège

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque lot vendu demeurera spécialement affecté à la garantie du prix en principal, intérêts, frais et accessoires et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente, et ce, par privilège expressément réservé aux vendeurs.

Article 5.8 Solidarité

Si plusieurs personnes se rendent conjointement acquéreur d'un lot, il y aura solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels, que réels des vendeurs seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentant.

Les mêmes solidarité et indivisibilité existeront entre les acquéreurs et tous commandants qu'ils se seraient substitués.

Article 5.9 Remise de titres

Les vendeurs ne remettront aux acquéreurs aucun titre de propriété, mais ces derniers demeurent subrogés dans tous les droits des vendeurs pour se faire délivrer à leur frais, à eux acquéreurs, tous extraits ou expéditions d'actes concernant les lots à eux vendus.

Article 5.10 Publication

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques au plus tard en même temps que la première des ventes, qui sera réalisée.

Article 5.11 Modification du présent cahier des charges

Toute modification sera soumise aux dispositions des statuts de l'association syndicale et de l'article L 315.3 du code de l'Urbanisme.

SYNTHESE DES CONTRAINTES DES DIFFERENTS PROJETS DE LOTISSEMENTS

- Le lotissement de « la Ville Ouest » à Puiseaux :

Dans ce projet de lotissement, l'un des problèmes à résoudre était le raccordement au réseau d'eau potable collectif, afin de permettre la distribution sur tous les terrains et de renforcer la défense incendie. En effet, la commune ne voulant pas payer les frais de renforcement et de raccordement au réseau puisque ce projet n'était pas communal, il a été à la charge du lotisseur. Il a fallu également prévoir un périmètre de servitude dans le projet de réalisation, afin de permettre l'entretien des réseaux d'eaux. Cette contrainte oblige le lotisseur à créer un périmètre non constructible de part et d'autre du passage des réseaux.

De plus, il a fallu faire des analyses onéreuses en matière de sol car le terrain en présence était bétonné en certains endroits, traces des anciens bâtiments agricoles. Force est de constater que ces études de sol ont permis de révéler la nécessité de déblayer simplement la surface du terrain et pas en profondeur.

- Le lotissement de « Baguevault » sur la commune d'Ascoux :

L'une des contraintes majeures dans ce projet d'aménagement était de réaliser une proposition d'aménagement de lotissement sur une partie de zone à urbaniser, s'inscrivant également dans un schéma global. La finalité était de prévoir un aménagement durable car il est prévu dans le P.L.U. un phasage de développement dans cette zone de la commune d'Ascoux. Le projet de lotissement doit s'insérer avec l'existant et prévoir le futur : des emprises végétalisées ont été laissées pour le raccordement futur des voiries.

- Le lotissement de « la Bonne Dame » à Bondaroy :

Comme pour le lotissement d'Ascoux, le schéma d'aménagement devait s'inscrire dans un projet global car le lotisseur n'avait pas la propriété des terrains voisins. Cette démarche permet de créer une homogénéité dans cet espace et ainsi de favoriser l'insertion du lotissement en projet et les opérations futures.

De plus, pour la réalisation de ce projet, il a fallu prendre en compte la proximité de la route à grande circulation. Cette contrainte imposait de prévoir un périmètre non constructible aux abords de la route, obligeant le recul des maisons. Un effort particulier a été mis en place afin de limiter les nuisances sonores et visuelles de la route avec la plantation d'arbres à hautes tiges aux abords de celle-ci.

Le périmètre de protection du patrimoine imposait de suivre les règles imposées par le Architectes des Bâtiments de France. Les prescriptions architecturales formulées par les A.B.F. ont été prises en compte dans la rédaction du règlement du lotissement.

Il a fallu également tenir compte du relief du terrain dans la disposition des maisons et dans le découpage, ainsi que de la création des accès.

- Le lotissement « Le Cheptel » à Ouanne :

En ce qui concerne ce projet de lotissement, on a vu qu'en l'absence de documents d'urbanismes, c'est le Règlement National d'Urbanisme qui est appliqué. De ce fait, la mairie doit, après délibération de conseil municipal, envoyer une lettre au préfet afin d'exposer les motivations avancées pour la réalisation d'un tel projet. Sans la justification de l'acceptation, le projet ne peut pas se faire.

Il est donc important dans ce projet de définir les règles architecturales afin d'éviter les dérives et favoriser ainsi une certaine homogénéité du lotissement, propice à son intégration dans le paysage local.

- Le lotissement « le Moulin de Filles» sur la commune d'Aubigny-sur-Nère :

Dans ce projet, il a fallu prendre en compte la volonté de la municipalité d'Aubigny. Celle-ci imposait l'intégration de 30 lots avec une surface de 750 m² par lot et de 20 lots de 450 m² insérés dans 4 hameaux.

Sa position en entrée de ville imposait de soigner son intégration, en s'attachant tout particulièrement à mettre en place des végétaux hautes tiges qui favorisent l'intégration du lotissement et ainsi d'accompagner le paysage environnant.

De plus, pour ce projet, il a fallu renforcer l'assainissement de la zone en créant un bassin pour permettre de recueillir les eaux de pluies et de créer ainsi une réserve pour la défense incendie.

On peut ajouter que le schéma d'aménagement du lotissement a pris en compte un accès futur sur le Chemin Communal J-B Leclerc qui ne permet pas actuellement la réalisation d'une autre entrée. Dans ce projet, le futur accès est utilisé comme liaison piétonne.

- Le lotissement « La Garenne» sur la commune de Dordives :

Ce projet dont le lotisseur est le propriétaire du camping (constitué en une SARL) est une véritable opération d'urbanisme. En effet, il était important pour reconvertir ces lieux de prendre en compte la topographie du terrain et de préserver le patrimoine végétal existant : protéger l'espace boisé classé et conserver un maximum d'arbres.

Il convient de noter également que, dans la proposition d'aménagement, il a été pris en compte l'intégration de la piscine du camping, celle-ci faisant l'objet d'une acquisition par une personne privée.

En matière d'intégration paysagère, le site bénéficiant d'une vue imprenable sur la vallée du Loing, il était important de préserver au maximum cette vue en tenant compte de la disposition des maisons. Un effort devra être fait aux abords de la zone d'activité afin de limiter son impact dans le paysage.

CONCLUSION

La maison individuelle reste encore aujourd'hui très attractive et a marqué profondément l'urbanisation de nos villes. Pourtant elle est mise en cause pour la consommation d'espace qu'elle génère et est critiquée pour son architecture banale. Mais la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, qui permet la création de lotissements denses de qualité, tend à renverser cette situation.

Cette étude nous a permis de mieux comprendre les démarches nécessaires à la réalisation d'un lotissement. On peut donc voir qu'un projet de lotissement doit s'inscrire dans un cadre bien précis et qu'il fait intervenir un grand nombre d'acteurs de l'aménagement du territoire. Le bureau d'études GEOMEXPERT joue donc un rôle important dans la réalisation du lotissement car il est chargé de faire le lien entre plusieurs acteurs et de synthétiser les éléments afin de parvenir à la production d'un projet cohérent et en adéquation avec le contexte réglementaire et technique.

Comme nous avons pu le voir dans ce rapport, l'insertion du lotissement dans le paysage local est un élément essentiel pour justifier l'intérêt du projet et ainsi permettre sa réalisation. Cette insertion peut être de trois ordres : architecturale (forme et matériaux des constructions), structurelle (aspect visuel du lotissement) et fonctionnelle (espaces publics, schéma de distribution et de circulation). C'est pour cela qu'au travers de ces différents projets exposés, il paraissait intéressant de montrer que les contraintes réglementaires ou techniques avaient une influence sur les principes d'aménagement proposés.

Les différentes études pour la réalisation de lotissement m'ont permis de rencontrer différents acteurs de l'aménagement et de me rendre compte de la complexité du dossier conduisant un projet de lotissement sa réalisation. En effet, dans bien des cas, les contraintes techniques peuvent devenir un frein à la concrétisation des projets. On peut ajouter que le contact avec les différents lotisseurs m'a permis d'envisager les diverses manières de penser l'aménagement d'un terrain et l'intégration dans son milieu.

BIBLIOGRAPHIE

- **Isabelle Rey-Lefebvre** - *Inscrire le lotissement dans la ville* – le courrier des Maires n°120 décembre 1999
- **Maison de l'Urbanisme Lorraine Ardenne** – *Le lotissement comme outil qualificatif du développement des villages* - 2003
- **Marcel Belliot** (urbaniste) – *Vive le lotissement* – Etudes foncières n°100 novembre-décembre 2002
- **Jean Louvet** – *La commune et le lotissement* – Fédération nationale des Maires de France, décembre 1981
- **CERTU** – *La forme des villes* – éd. Du Certu 2000
- **D.Mangin** – *Projet urbain* – éd.Parenthèse 1999
- **CAUE de Seine et Marne** – Les six temps du lotissement – Brochure technique 1994

Table des annexes

1. Demande d'autorisation de lotir

2. Engagement des travaux (lotissement « La Garenne » Dordives)

3. Engagement syndical (lotissement « La Garenne » Dordives)

4. Bordereaux des pièces à fournir (lotissement « La Garenne » Dordives)

1. Demande d'autorisation de lotir

2. **Engagement des travaux** (lotissement « La Garenne » Dordives)

3. Engagement syndical (lotissement « La Garenne » Dordives)

4. Bordereaux des pièces à fournir (lotissement « La Garenne » Dordives)

M. et Mme BILLAULT Bernard
69 rue de César
45680 DORDIVES

**AUTORISATION POUR LA REALISATION DE
TRAVAUX SUR LE TERRAIN CADASTRE ZL 325-327**

Nous, soussignés Monsieur et Madame BILLAULT Bernard, usufruitiers du terrain cadastré section ZL n° 325-327 sur la Commune de Dordives, autorise la SARL Le Courtil Mandrat à réaliser sur ce terrain les travaux liés à la viabilisation du Lotissement La Garenne.

Fait à

Le

SCI La Garenne
M. BILLAULT Thierry
La Garenne
45680 DORDIVES

**AUTORISATION POUR LA REALISATION DE
TRAVAUX SUR LE TERRAIN CADASTRE ZL 325-327**

Je, soussigné Monsieur BILLAULT Thierry, représentant la SCI La Garenne, nu-propiétaire du terrain cadastré section ZL n° 325-327 sur la Commune de Dordives, autorise la SARL Le Courtil Mandrat à réaliser sur ce terrain les travaux liés à la viabilisation du Lotissement La Garenne.

Fait à

Le

<p style="text-align: center;">ENGAGEMENT DU LOTISSEUR CONCERNANT L'ASSOCIATION SYNDICALE</p>
--

Nous, soussignés Monsieur et Madame BILLAULT Bernard, représentant la
S.A.R.L. LE COURTIL MANDRAT,

Propriétaire, lotisseur du terrain sis au lieu-dit « La Garenne » et cadastré section ZL n° 338-340-342-423,

Commune de DORDIVES.

Désigné sous l'appellation Lotissement La Garenne

Prenons l'engagement, conformément à l'article R.315-6 a) du Code de l'Urbanisme de constituer entre les acquéreurs des lots du lotissement défini ci-dessus, une association syndicale libre, à laquelle sera dévolue : la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de Droit Public.

Cette association sera formée avec le premier acquéreur et je prends l'engagement de provoquer la première réunion de l'assemblée générale de l'association syndicale, dans le mois qui suivra la vente de la moitié des lots ou au plus tard, dans l'année suivant la vente du premier lot de manière à substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par l'assemblée générale.

DEPARTEMENT DU LOIRET

COMMUNE DE DORDIVES

Lieu-dit « La Garenne »

LOTISSEMENT LA GARENNE

BORDEREAU DES PIECES

- 1.1- Imprimé de demande d'autorisation de lotir
Engagement du lotisseur concernant l'association syndicale
- 1.2- Commission Départementale de Remembrement
- 2 - Note de présentation
- 3 - Plan de situation
- 4 - Plan de l'état actuel
- 5 - Plan de composition
- 6 - Règlement du lotissement
- 7 - Programme des travaux
- 8a - Plan des travaux : voirie
- 8b - Plan des travaux : réseaux et plantations
- 8.1- Profils en long
- 8.2- Profil en travers type
- 9 - Association syndicale
- 10 - Cahier des charges