



GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER

Commune de SOUVIGNY EN SOLOGNE

« **Chemin de MENESTREAU** »

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Maître d'Ouvrage : M. ROBERGEON Fabrice

SCP PERRONNET-LUCAS , Géomètres-Experts

Bureau principal :
23 rue de la Cordonnerie
45190 BEAUGENCY
☎ 02.38.44.96.04

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

Perronnet.lucas@geometre-expert.fr

Dossier : 22-0283, Date : 31/10/2023

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.01 - OBJET DU REGLEMENT

Article 1.02 - SITUATION DU LOTISSEMENT ET REFERENCES CADASTRALES

Article 1.03 - DESCRIPTION ET REALISATION DU LOTISSEMENT

Article 1.04 - SERVITUDES GENERALES DURBANISME

Article 1.05 - RAPPEL DE L'OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Article 1.06 - ADAPTATIONS MINEURES

TITRE II - DISPOSITIONS D'URBANISME

Article 2.01 - CARACTERE DU LOTISSEMENT

SECTION 1 : Nature de l'occupation du sol

Article 3.01 - TYPES D'OCCUPATION ET DE L UTILISATION DU SOL ADMIS

Article 3.02 - TYPES D'OCCUPATION OU DUTILISATION DU SOL INTERDITS

SECTION 2 : Condition de l'occupation du sol

Article 3.03 - ACCES ET VOIRIE

Article 3.04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

Article 3.05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article 3.06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES

Article 3.07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES

Article 3.08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Article 3.09 - EMPRISE AU SOL

Article 3.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article 3.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article 3.12 - STATIONNEMENT

Article 3.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 3.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 3.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.01 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

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

Article 1.02 – SITUATION DU LOTISSEMENT ET REFERENCES CADASTRALES

Le lotissement est situé sur le territoire de la Commune de **SOUVIGNY EN SOLOGNE**, à l'intérieur d'une zone constructible.

Le terrain faisant l'objet du lotissement est cadastré Commune de **SOUVIGNY EN SOLOGNE** parcelles E n°171 appartenant à **M. ROBERGEON Fabrice**.

Article 1.03 - DESCRIPTION ET REALISATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement comprend **1 lot à bâtir**. Il n'est pas prévu de travaux.

Article 1.04 - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

Le lotisseur, l'acquéreur du lot ou éventuellement le locataire est tenu de se conformer aux règlements et servitudes d'utilité publique en vigueur dans la Commune et pouvant intéresser le présent lotissement.

Article 1.05 - RAPPEL DE L'OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance que ce soit ne pourront être édifiées qu'après obtention d'un permis de construire, ou d'une déclaration préalable; les clôtures également.

Article 1.06 - ADAPTATIONS MINEURES

Sans objet.

TITRE II - DISPOSITIONS D'URBANISME

Article 2.01 - CARACTERE DU LOTISSEMENT

Le lotissement est réservé à l'implantation de constructions à usage d'habitation avec leurs annexes.

Il est équipé de tous les réseaux de viabilité, dans les conditions précisées à l'article 3.04 ci-après.

SECTION 1 : Nature de l'occupation du sol

Article 3.01 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont autorisées, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3.01.2, Ci-après, les constructions qui répondent au caractère de la zone:

- les constructions à usage d'habitation, avec leurs annexes, avec possibilité d'exercer une profession libérale,
- les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les aires de stationnement.

3.01.2 - Les constructions ci-dessus ne sont autorisées que si elles respectent les conditions particulières ci-après :

- ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels. .
- rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique,

Article 3.02 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tout ce qui n'a pas été mentionné à l'article 3.01.

SECTION 2 : Condition de l'occupation du sol

Article 3.03 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères ...

Article 3.04 -DESSERTER PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

3.04.1 - Desserte en eau, électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

3.04.2 - Dispositions d'assainissement d'eaux vannes et ménagères

Toute construction à usage d'habitation sera raccordée à un réseau d'assainissement eaux usées sur le fond propre du lot.

Article 3.05 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le terrain est conforme au plan parcellaire et au règlement.

Article 3.06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'un élément bâti à l'alignement est obligatoire.

Article 3.07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction principale et les autres constructions susceptibles d'être édifiées, (cabanon de jardin...), leur implantation devra respecter les règles suivantes :

- soit sur limite(s) séparative(s)
- soit avec un recul conforme à l'article R111-18 du Code de l'Urbanisme (la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres).

Article 3.08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans Objet

Article 3.09 - EMPRISE AU SOL

La limite d'emprise au sol est fixée à 25% de la surface du terrain.

Article 3.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3.80m maximum à la hauteur de l'égout.

Article 3.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux menuiseries et fermetures

Afin de respecter le caractère des constructions traditionnelles, il est recommandé d'adopter des ouvertures de proportion plus hautes que larges.

Dans tous les cas, l'utilisation de teintes agressives, criardes est interdite.

Adaptation au sol

Les revêtements imperméables sont interdits en dehors des surfaces de roulement et de stationnement

Sont privilégiés les matériaux poreux, drainants, tels que les pavés en béton, pavés en pierre naturelle avec joint enherbée ou gravier, engazonnement sur mélange terre-pierre, stabilisé, gravier, ...

Toiture

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter deux pans au minimum avec pente comprise entre 40 et 45°.

Un niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Le matériau de couverture sera en tuiles mécaniques losangées similaires aux modèles traditionnels de 44 à 60 U / m²

Pour les constructions à usage d'annexe, la toiture peut ne comporter qu'un pan.

Pour les annexes attenantes à une construction, la toiture peut ne comporter qu'un pan.

Menuiserie

Sont autorisées les éléments en aluminium et en bois et doivent respecter les coloris suivants :

Gris : RAL7001,	Gris : RAL7002,	Gris : RAL7003,	Gris : RAL7004,
Gris : RAL7005,	Gris : RAL7006,	Gris : RAL7023,	Gris : RAL7030,
Gris : RAL7031,	Gris : RAL7032,	Gris : RAL7033,	Gris : RAL7034,
Gris : RAL7037,	Gris : RAL7038,	Gris : RAL7039,	Gris : RAL7040,
Gris : RAL7042,	Gris : RAL7044,		
Vert : RAL6003,	Vert : RAL6013,	Vert : RAL 6020,	
Rouge : RAL 3004,	Rouge : RAL 3009,	Rouge : RAL 3011	

Clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Il sera privilégié une clôture en grillage souple maintenu par des poteaux bois ou métalliques doublé d'une haie d'essences locales.

Il est possible de créer des haies vives. Celles-ci devront être constituées aux deux tiers d'essences caduques et champêtres. Sont interdites les essences banalisées et persistantes créant des écrans opaques, telles que laurier, thuya, etc. L'entretien de ces plantations devra être effectué en harmonie avec celles des parcelles riveraines (une taille minimum par an).

Les clôtures à construire en façade sur rue :

- mur maçonné avec couronnement brique.
- hauteur comprise entre 1,50m et 2.00m.

Les clôtures à construire en limites séparatives seront constituées par :

- des grillages,
- des haies vives ou des arbustes en cas d'accord entre voisins.

La hauteur totale de ces grillages ne pourra excéder 1m.40.

Tous les autres systèmes de clôture sont interdits (et notamment les murs plaque).

Article 3.12 – STATIONNEMENT

Voir Règlement National Universel (RNU)

Article 3.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait doivent être plantés ou engazonnés.

Article 3.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximale du lotissement est fixée à 300 m² par Lot.

Fait à Beaugency, le 31 octobre 2023

**Par Thomas LUCAS
Géomètre Expert**