



DEPARTEMENT DU LOIRET

Commune de MEUNG SUR LOIRE

« Le Domaine de Valaison »

## REGLEMENT DE LOTISSEMENT



SCP PERRONNET, Géomètre-Expert

Bureau principal :  
25 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

Dossier : 09-508, Date : juillet 2012

Modifié le 10.01.2013 – le 18.02.2014 - le 05.11.2014 -le 27.01.2015 et le 10.05.2017

## **PRELIMINAIRES**

### **OBJET du REGLEMENT**

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

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

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

## **SOMMAIRE**

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 – Champs d'application territorial

Article 2 – Portée respective du Règlement et des autres législations relatives à l'occupation du sol.

Article 3 – Division du territoire en zones

Article 4 – Adaptations mineures

### **TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Article 2.1 - Occupation et utilisation du sol admises

Article 2.2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2.3 - Accès et voirie

Article 2.4 - Desserte par les réseaux

Article 2.5 - Caractéristiques des terrains

Article 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 2.9 - Emprise au sol

Article 2.10 - Hauteur des constructions

Article 2.11 - Aspect extérieur

Article 2.12 - Stationnement

Article 2.13 - Espaces libres et plantations

Article 2.14 - Possibilités d'occupation du sol

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE I - CHAMP d' APPLICATION TERRITORIAL**

Le lotissement faisant l'objet du présent règlement est situé sur la commune de MEUNG SUR LOIRE au lieudit « Valaison », cadastré Section AC N° 100 à 102.103p.104 à 107p.110 à 114p.138.171.119p.120p.121p.122.123p.125 et Section AI N° 42p et 43 pour une superficie de 28 255 m<sup>2</sup>.

Ce lotissement est situé en zone AU et AUp du Plan Local d'Urbanisme.

Ce lotissement est délimité au document graphique joint.

#### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE du REGLEMENT et des AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES à l'OCCUPATION DU SOL**

Les dispositions du présent règlement complètent la réglementation d'ordre public en vigueur au moment de la délivrance des permis de construire.

#### **ARTICLE 3 - DIVISION du TERRITOIRE en ZONES** sans objet

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES** sans objet

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### **ARTICLE AU 1 – LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Voir dispositions applicables au document d'urbanisme.

#### **ARTICLE AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Voir dispositions applicables au document d'urbanisme.

#### **ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Il est obligatoire de respecter le plan d'aménagement en ce qui concerne la position des accès sur chaque lot. Ceux-ci sont symbolisés par des emplacements dont le dimensionnement est imposé (Cf. Document : Règlement graphique).

- Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

- Les accès aux garages, sur une longueur minimale de 5 m à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, doivent avoir une pente ne dépassant pas 5 %.

#### **ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Voir dispositions applicables au document d'urbanisme.

#### **ARTICLE 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie des lots sera conforme au document graphique.

#### **ARTICLE 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des bâtiments principaux devra respecter les polygones d'implantation figurant au dossier graphique.

#### **ARTICLE 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Dans une profondeur de 20 m à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue :

Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives.

- Dans tous les cas, lorsque la construction ne joint pas la limite séparative pour tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

#### **ARTICLE 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contigues doivent être séparées par une distance minimale de 4 m.

#### **ARTICLE 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

## **ARTICLE 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

La moyenne des hauteurs d'une opération ne pourra excéder 3 niveaux y compris les combles. Toutefois, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra dépasser 9 m au faîtage avec un maximum de 6 m de hauteur à l'égout de toit.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions destinées à un service public ou à un équipement public, en outre la hauteur de ces constructions n'est pas prise en compte dans la moyenne des hauteurs d'une opération.

## **ARTICLE 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :**

**Se référer au PLU**

### **Prescriptions pour la Zone AU<sub>p</sub> (lots 53, 54 et ilot 1) :**

- En ce qui concerne la réglementation sur l'aspect extérieur des constructions sur ce secteur, il est obligatoire de se rapporter à la ZPPAUP.

### **Prescriptions sur l'ensemble du lotissement :**

**- Les clôtures et les haies végétales le long de la voie publique et en limites séparatives :**

Tous les terrains pourront être clos à l'alignement et en limites séparatives à l'aide de clôtures.

Toutes les limites avec le domaine public seront végétalisées.

D'une manière générale, les haies pourront être doublées ou non d'un grillage de 1,50 m de hauteur en façade et de 1,80 m en limite séparative. Ce grillage, en treillis soudés souple ou rigide, sera fixé et correctement tendu sur des piquets métalliques verts ou galvanisés ou en bois. Tous les « films », filets et autres dispositifs artificiels type brise vue sont interdits.

Il est également autorisé, en limite avec le domaine public, la réalisation d'un muret d'une hauteur maximum de 1,20 m ; ce dernier devra être doublé d'une haie végétalisée comme indiqué ci-dessous.

De plus, pour préserver l'intimité, les claustras en bois sur les limites séparatives pourront être autorisées en prolongement de la façade ou du pignon à une hauteur de 1,80m maximum. Ces ensembles devront toujours être traités avec soin et être esthétiquement sobres.

### **. Les haies de façades :**

Les haies de façades seront composées d'essences locales et variées de types persistantes et caduques dans une proportion de 1/3 et 2/3. Les essences végétales non locales de type thuyas, laurier palme... sont interdites. La fourniture et la mise en place sont à la charge de l'acquéreur.

Cette haie de façade végétale devra être implantée dès la fin de la construction de la maison.

### **. Les haies en limites séparatives de lot :**

Sur les limites mitoyennes entre lots les haies seront de type paysagères et ne devront pas dépasser 1,80 m maximum. Les haies seront composées d'essences locales et variées de types persistantes et caduques dans une proportion de 1/3 et 2/3.

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

### **. Les haies en limites de lot donnant sur le domaine public (autre que les haies de façades):**

Sur toutes les limites de lot donnant sur le domaine public l'acquéreur aura l'obligation de planter une haie (type haie de façade). Les haies seront composées d'essences locales et variées de types persistantes et caduques dans une proportion de 1/3 et 2/3.

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

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

Cette haie végétale pourra être doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m, implanté sur la limite parcellaire du lot.

### **Les végétaux interdits :**

Sur les parcelles privatives d'une superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup>, à l'exception des lots en bordure de voie ferrée soit les lots 4 à 13 et 18 à 23, la plantation des végétaux de 1ère et 2ème catégorie est interdite.

#### **Cas particulier des haies de conifères :**

En raison de leur forte croissance, et du manque d'intégration de ce genre de plantation avec le paysage, les haies ne doivent en aucun cas être composées de conifères comme ceux cités ci-dessous (liste non exhaustive) :

- Thuja plicata 'Atrovirens' (Thuya géant de californie)
- Thuja occidentalis (Thuya du Canada)
- Thuja orientalis (Thuya d'Orient)
- Taxus baccata (If commun)
- Cupressocyparis leylandii (Cyprès de Leyland)

**Prescriptions liées aux pignons donnant sur le domaine public (1, 3, 14, 17, 25, 34, 35, 36, 40, 41, 50, 51, 54, 59 et 65) :**

Ces derniers devront faire l'objet d'une ouverture ou d'un traitement décoratif tel que modénature ou encore fausse lucarne ou autre.

**ARTICLE 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :**

Pour les lots du lotissement, à l'exception des lots 53 et 54, une aire de stationnement d'environ 5 x 5 mètres sera aménagée à l'intérieur de la parcelle en façade sur rue et dans le prolongement de l'accès obligatoire présenté sur le règlement graphique. Cet espace devra permettre le stationnement de deux véhicules. Le lot 59 aura une aire de stationnement réduite et le lot 14 une aire de stationnement de 3 x 10 m..

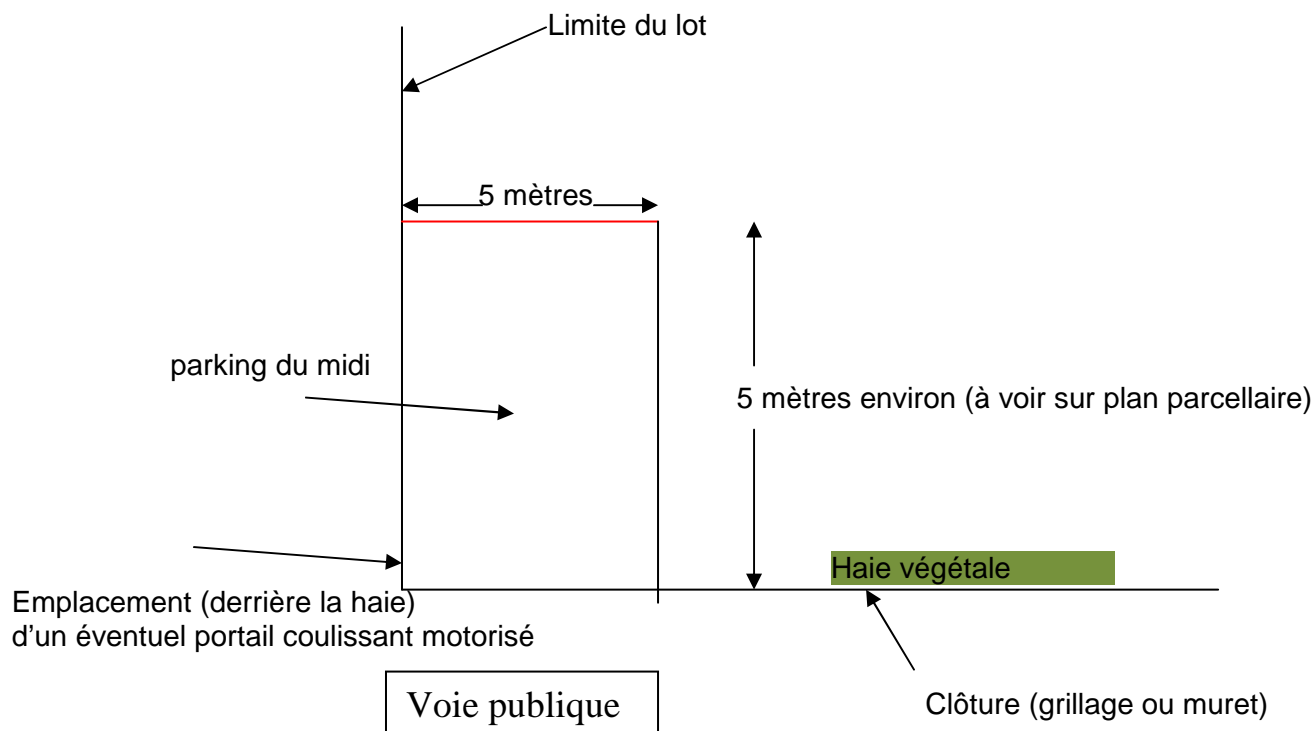
Par ailleurs, cet espace devra être libre de tout objet autre que des véhicules. Il est expressément indiqué que le stockage des poubelles ou de containers y est interdit.

Un éventuel portail pourra être positionné à l'alignement (derrière la haie), moyennant la mise en place obligatoirement d'un portail coulissant motorisé.

Le portail sera d'une hauteur de 1.50 m maximum et les piliers ne devront pas excéder 1.80 m. La constitution de cet espace sera à la charge des acquéreurs des lots.

Les dimensions de ces espaces seront conformes à celles indiquées au plan de composition.

Le schéma de principe est le suivant (sauf pour les lots 53 – 54 – 59):





**ARTICLE 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS :**

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Toute végétation de plus de 2m de hauteur doit être plantée à 2 m minimum de la limite de propriété. Toute végétation d'une hauteur inférieure à 2 m sera plantée à 50 cm minimum de la limite de propriété. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbres à haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

Les espaces libres entre les bâtiments et l'alignement doivent être traités en jardin d'agrément et convenablement entretenus.

**ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :**

La Surface de Plancher autorisée pour l'opération du Domaine de Valaison sera de 9990 m<sup>2</sup> répartie selon le tableau de répartition ci-joint.

Fait à BEAUGENCY, en juillet 2012  
Modifié le 10.01.2013  
par le Géomètre-Expert, auteur du projet  
Modifié le 18.02.2014, le 05.11.2014, le 27.01.2015 et le 10.05.2017  
Par le Maître d'ouvrage SAFIM