



DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER

Commune de St DENIS SUR LOIRE

« Les Ouches »

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

**Maître d'Ouvrage : Val De Loire Habitat
Rue des Montées 45 074 ORLEANS CEDEX 2**

☎ 02 38 83 35 90 📠 02 38 83 35 93

**SCP A. et F. PERRONNET
25, rue de la Cordonnerie 45190 BEAUGENCY**

☎ 02.38.44.96.04 📠 02.38.44.11.29

Dossier 08-686 , Date : novembre 2009

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 1 - CHAMP d' APPLICATION TERRITORIAL

Le lotissement faisant l'objet du présent règlement est situé sur la commune de SAINT DENIS SUR LOIRE au lieudit « Les Ouches », cadastré Section A N° 211p.210p.263p.265p.133p.134p.135p. Section K n°2p et 3p et partie du C R pour une superficie mesurage de 14 098 m².

Ce lotissement est situé en zone AU du Plan d'Occupation des Sols

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 2.1 - Occupation et utilisation du sol admises

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les équipements publics et d'intérêt général,
- les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers,
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec

- l'aménagement paysager des espaces non constructifs,
- les clôtures,
 - la démolition de bâtiments ou de clôtures.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article 1 et en particulier :

- le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- les carrières,
- les décharges.

Article 2.3 - Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées dans l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Article 2.4 - Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

2) Assainissement

a) eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit obligatoirement être raccordé au réseau public.

b) eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées sur leur fonds propre au moyen de dispositifs appropriés.

La mise en place d'une citerne de récupération des eaux pluviales 3m³ minimum qui sera posée par les acquéreurs de terrains à bâtir. Le trop plein de cette citerne sera relié au réseau d'eaux pluviales créé par le lotisseur.

3) Autres réseaux

Electricité - Téléphone

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les lignes d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article 2.5 - Caractéristiques des terrains

Les lots seront conformes au plan de composition.

Article 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions devront respecter la limite de zone constructible reportée au plan de composition.

Exceptions

Les règles du présent article ne sont pas applicables à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (poste de transformation, station de relevage des eaux, abris - bus, pylônes, etc...)

Article 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives dans le cas où la zone de constructibilité des bâtiments principaux reportée sur le plan de composition le permet.

Dans le cas où les constructions ne sont pas construites en limites séparatives, la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Les abris de jardin et annexes seront néanmoins autorisés hors des zones de constructibilité. Néanmoins, la distance de tout point de ces bâtiments au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur ($H/2$) sans être inférieure à 3 mètres.

Article 2.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 70% de la surface du terrain.

Article 2.10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions, coté façade principale. Elle est fixée comme suit :

- R + comble pour les constructions à usage d'habitation, pouvant passer à R + 1 + comble dans le cadre de constructions types maison de ville, habitat intermédiaire.

- 3.50 m pour les annexes, garages privés, véranda.

Article 2.11 – Aspect extérieur

Sens de faitage principal des constructions :

Le sens de faitage principal des constructions devra être conforme à celui indiqué au plan de composition.

- Aspect général

niveau d'implantation : les formes et les volumes doivent être simples, de plan rectangulaire. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 0,40 mètres. Par conséquent, la hauteur des levées de terre et des talus ne pourra pas être supérieure à 0,40 mètres, par rapport au terrain naturel. Les sous-sols accessibles depuis l'extérieur ne sont pas autorisés.

Parties supérieures des constructions – toitures - terrasses

- les couvertures des constructions principales situées sur les parcelles suivantes seront réalisées en ardoises naturelles 32x22 cm :

ilôt 1 pour les logements collectifs, parcelles 2, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 13, 15. Les couvertures des constructions principales des parcelles 1, 3, 7, 9, 12, 14 seront réalisées en petites tuiles de terre cuite d'une densité supérieure ou égale à 44u/m² ou en ardoises naturelles 32x22 cm,

Toutes les constructions doivent avoir deux pentes toitures, de même longueur et de même inclinaison, entre 40° et 45°.

Aspect Architectural

- **Toitures** : les lucarnes rampantes sont interdites. Les lucarnes devront présenter des jambages, des linteaux et des frontons en bois peint. Les frontons ont un angle d'inclinaison de 30°. Les jouées seront couvertes d'ardoises ou de tuiles, en harmonie avec la couverture de la construction. Les souches de cheminées ne seront pas en éléments préfabriqués.

-**Façades** : Les façades seront enduites au mortier de chaux et sable de la Loire. Les enduits seront de teinte gris-beige ou beige très légèrement ocré, de finition brossée ou grattée.

Menuiseries extérieures (portes de garage, portes d'entrée, portes-fenêtre, fenêtres et volets, structure des lucarnes) : Le matériau préconisé pour toutes les menuiseries extérieures est le bois peint. Les portes sectionnelles ne sont pas autorisées. Les volets seront à lames verticales, sans écharpe. La couleur des menuiseries : gris clair (tel que RAL 7047), gris légèrement coloré, gris moyen. Les portes de garage, les portes d'entrée et les portails en clôture pourront être peints avec des couleurs plus prononcées, tel que brun-rouge, vert foncé, gris foncé.

Dispositions applicables aux clôtures

Il n'y a pas d'obligation de clôture en bordure des voies de desserte du lotissement.

En cas de construction de clôtures des lots, celles séparant les voies de desserte et les espaces collectifs des parcelles du lotissement (espace verts, circulation piétonne...), devront être constituées par une haie végétale dense, avec au moins 3 variétés de végétaux à feuilles caduques ou persistantes, associée éventuellement à un grillage souple, simple torsion de couleur verte d'une hauteur de 1,50 mètres maximum.

Les grillages de clôtures en façade de lot devront être positionnés en retrait de 0.80 mètre minimum par rapport à la limite. La haie se situe donc entre ce grillage éventuel et la limite de propriété. Pour le restant, le grillage pourra être positionné sur la limite de propriété.

Les clôtures mitoyennes seront constituées d'un grillage de 1,50 mètres de hauteur maximale, de couleur verte, tendu sur potelet en fer ou en bois, doublé éventuellement d'une haie vive (hauteur maximum 2,00 mètres). Les plaques ciments sont formellement interdites.

Les haies vives seront composées d'au moins trois essences différentes. Ces essences pourront être choisies parmi la liste ci-dessous (liste non exhaustive) :

- Photinia
- Cotoneaster Lacatus
- Labelia
- Oranger du Mexique
- Viburnum Tinus
- Nandina Domestica
- Prunus Launocerasus
- Forsythia
- Weigela
- Cognassier du Japon
- Noisetier
- Noisetier pourpre
- Lilas
- Seringua
- Curpinus Betulus
- Laurier du Portugal
- Ibotu
- Deuzia
- etc...

Sont interdits les tuyas et les conifères qui sont peu adaptées aux haies.

En ce qui concerne les limites Ouest des lots 1 à 8, elles seront constituées d'une haie mixte conforme à celle indiqué ci-dessus.

Article 2.12 - Stationnement

Pour les lots du lotissement, une aire de stationnement d'environ de 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.

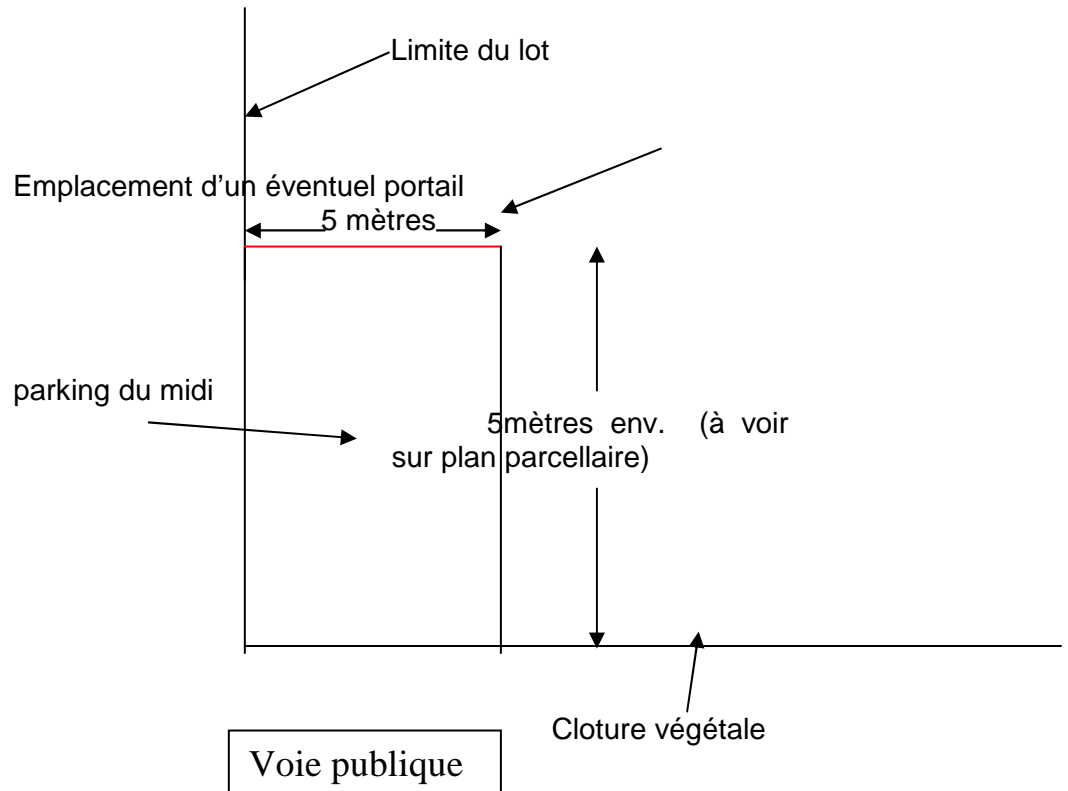
Il devra obligatoirement être traité en calcaire. Aucun revêtement de type béton, bitume ne sera accepté.

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 container y est interdit.

Un éventuel portail pourra être positionné en retrait de 5 mètres par rapport aux espaces communs. Il sera d'une hauteur de 1.50m maximum ; Les piles ne devront pas excéder 1.80m.

La constitution de cet espace sera à la charge des acquéreurs de lots.

Les dimensions de ces espaces seront conformes à celles indiquées au plan de composition. Le schéma de principe est le suivant :



Article 2.13 – Espaces libres - Plantations

Les espaces libres des lots devront être plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un sujet minimum par tranche de 200m² de terrain.

Article 2.14 – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

La SHON autorisée par lot à bâtir sera de 300 m².

La SHON autorisée pour l'ilot sera de 600 m².

La SHON autorisée sur les lots communs sera de 20 m².

Soit 5420 m² de SHON pour l'ensemble de l'opération.

Fait à BEAUGENCY, en Juillet 2009
 Modifié en novembre 2009
 par le Géomètre-Expert, urbaniste auteur du projet