

Dossier n° 19101 / 2019-179
Ind 05

SOUGY

Rue d'Artenay

« Le Hameau de la Garande »



REGLEMENT LOTISSEMENT

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article I-1 - Objet du règlement
- Article I-2 - Situation du lotissement
- Article I-3 - Composition du lotissement
- Article I-4 - Modification du lotissement

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

- Article I – Destination des constructions, usage des sols et natures d’activités
- Article II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Article II-A – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation
 - Article II-B – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - Article II-C – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
 - Article II-D – L’emprise au sol maximale des constructions
 - Article II-E – La hauteur maximale des constructions
 - Article II-F – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords
 - Article II-G – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - Article II-H – Stationnement
- Article III- Equipements et réseaux
 - Article III-A – Desserte par les voies publiques ou privées
 - Article III-B – Desserte par les réseaux
- Article COMPLEMENTAIRE – Surface plancher

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article I-1 – OBJET DU RÈGLEMENT

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

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

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

Le règlement s'applique sous réserve du droit des tiers et des règles d'urbanisme en vigueur sur la commune de SOUGY.

Article I-2 – SITUATION DU LOTISSEMENT

Le terrain faisant l'objet des présents est situé sur la commune de SOUGY – Rue d'Artenay.

Le lotissement porte sur les parcelles cadastrées section F n° 508, 698, 734, 869, 871, 872, 873 et 874.

La superficie totale mesurée du lotissement est de 16 348 m².

Il tient :

- au Nord : par la rue d'Artenay.
- au Sud : par les parcelles cadastrées section F n° 540 et 576.
- à l'Est : par les parcelles cadastrées section F n° 508, 582, 682, 698, 868, 870 et 875.
- à l'Ouest : par les parcelles cadastrées section F n° 645, 697, 731, 732, 735, 782 et 883 et le chemin des Ecoliers.

Article I-3 – COMPOSITION DU LOTISSEMENT

Le lotissement comprend :

- vingt-et-un (21) lots à bâtir à usage d'habitation monofamiliale numérotés de 1 à 21, destinés à l'édification de constructions à usage d'habitation et de leurs dépendances, de superficies allant de 510 m² à 1724 m².
- un espace commun (*voirie, stationnements, espaces verts*) de 2 656 m².
- un surplus conservé par M. et Mme LHUILLIER de 82 m²
- un espace réservé pour l'implantation d'un transformateur de 37m²

*Dossier n° 19101 / 2019-179
Ind 05*

Article I-4 - MODIFICATION DU LOTISSEMENT

Une demande de modification du présent lotissement, approuvée par arrêté Municipal, 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.

Elle fait l'objet d'un arrêté municipal complémentaire, conformément aux termes de l'article L.442.10 du Code de l'Urbanisme lorsque cette modification est faite à l'initiative de particuliers.

Lorsque la modification est faite à l'initiative du Maire, elle se fait dans les conditions prévues à l'article L.442.11 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT EN COMPLEMENT DU PLUI-H EN VIGEUR

La commune de SOUGY est dotée actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.i.H). approuvé en mars 2021.

Le projet de lotissement est situé en zones UB1 et UA2 du PLUiH de la Communauté de Communes Beauce Loirétaine.

Le règlement applicable au présent projet de lotissement est le règlement de la zone en vigueur dans laquelle il se trouve, lequel sera toutefois complété par les dispositions particulières définies aux articles 2.01 et suivants ci-dessous.

Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions, quelles qu'en soient la nature, l'importance ou la destination, seront soumises à instruction et à la réglementation en vigueur.

*Dossier n° 19101 / 2019-179
Ind 05*

Article I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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

Article II – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article II-A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES OU AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

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

Article II-B – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Article II-C – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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

Article II-D – L'EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Une partie du terrain est situé en zones UB1 du P.L.U.i.H

Dispositions générales du P.L.U.i.H. - article UB1.II-D-1 :

- *L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.*

Une partie du terrain est situé en zones UA2 du P.L.U.i.H

Dispositions générales du P.L.U.i.H. - article UA2.II-D-1 :

- *Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :
L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.*
- *Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :
L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.*

Dossier n° 19101 / 2019-179
Ind 05

Article UB-II-E – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Article UB-II-F – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Article UB-II-G – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGEER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales du P.L.U.i.H. - article UB.II-G :

- 40% minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces vert de pleine terre.

Les surfaces d'espaces verts de pleine terre sur les parties de lots en zone UB seront les suivantes :

Lot	Surface Lot (m ²)	Coef (zone P.L.U.i.) Plein Terre	Surface d'espaces verts (m ²)
1	591	0.4 (UB1)	236
2	576	0.4 (UB1)	230
3	701	0.4 (UB1)	280
4	603	0.4 (UB1)	241
5	604	0.4 (UB1)	242
6	604	0.4 (UB1)	242
7	525	0.4 (UB1)	210
8	510	0.4 (UB1)	204
9	1724	0.4 (UB1)	690
10	602	0.4 (UB1)	241
11	623	0.4 (UB1)	249
12	604	0.4 (UB1)	242
13	601	0.4 (UB1)	240
14	600	0.4 (UB1)	240
15	598	0.4 (UB1)	239
16	588	0.4 (UB1)	235
17	582	0.4 (UB1)	233
18	573	0.4 (UB1)	229
21	668	0.4 (UB1)	267

Dossier n° 19101 / 2019-179
Ind 05

Dispositions générales du P.L.U.i.H. - article UA2-II-G :

- Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :
La superficie de l'unité foncière devant être traitée en espaces vert de pleine terre n'est pas réglementée.
- Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :
50% minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces vert de pleine terre

Les surfaces d'espaces verts de pleine terre sur les parties de lots en zone UA2 seront les suivantes :

Lot	Surface Lot (m ²)	Coef (zone P.L.U.i.) Pleine Terre	Surface d'espaces verts (m ²)
19	543	Non réglementé	
20	553	0.5 (UA2)	277

Article UB-II-H – STATIONNEMENT

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

Pour chacun des lots, deux places de parking sont prévues afin de permettre le stationnement en dehors des espaces communs.

En sus, douze (12) places de stationnements communes sont projetées.

Article UB-III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UB-III-A – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les lots seront desservis par la voie nouvelle débouchant sur la rue d'Artenay.

Tous les lots devront implanter leur portail à un retrait de 5m de l'alignement de la voie nouvelle ou un portail motorisé à l'alignement.

Article UB-III-B – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau Potable :**

Chaque lot disposera d'un branchement aboutissant à un regard abri-compteur de type Paragel. La fourniture et la pose du robinet purgeur et la pose du compteur seront réalisées à la demande et à la charge de l'acquéreur.

Dossier n° 19101 / 2019-179
Ind 05

- **Eaux Usées :**

Le réseau d'assainissement est de type séparatif au sein du lotissement puis raccordé au réseau d'eaux usées existant sur le chemin des Ecoliers.

Il est expressément stipulé que le lotissement sera soumis dans toute son étendue, aux prescriptions des règlements d'hygiène et de voirie, tant pour les constructions elles-mêmes que pour l'évacuation des eaux.

Les charges inhérentes à l'entretien, la réparation et la maintenance du poste de relevage seront supportées par l'Association Syndicale Libre (A.S.L.) de l'opération.

- **Eaux Pluviales :**

Les eaux des toitures seront évacuées sur chaque lot au moyen d'un système individuel.

- **Electricité Basse Tension :**

Chaque lot se raccordera obligatoirement au coffret situé en façade du lot.

- **Desserte téléphonique / fibre :**

Chaque lot disposera d'un regard de branchement. Les frais de raccordement seront à la charge des acquéreurs des lots.

Articles COMPLEMENTAIRES

ORDURES MENAGERES

Chaque lot sera doté de bacs individuels pour la collecte des déchets ménagers et des emballages recyclables. Ces bacs devront être déposés au droit du lot la veille du ramassage des ordures ménagères et remises sur chaque lot après le passage du camion poubelles

Pour les lots 2-19 et 20, ils devront les déposer sur l'emplacement poubelles situé au Nord du lot 3 la veille du ramassage.

SURFACE PLANCHER

La surface de plancher totale attribuée au lotissement est de 5 337m².
Elle sera répartie en zone UB de la manière suivante :

Lot	Surface Plancher (m²)
1	250
2	250
3	250
4	250
5	250
6	250
7	250

Dossier n° 19101 / 2019-179
Ind 05

8	250
9	300
10	250
11	250
12	250
13	250
14	250
15	250
16	250
17	250
18	250
21	250
Esp. Com.	37

Elle sera répartie en zone UA2 de la manière suivante :

Lot	Surface Plancher (m²)
19	250
20	250