



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR



DEPARTEMENT DU LOIRET

Commune du BARDON

« Le Clos du Pressoir »

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Maître d'Ouvrage :

SCP PERRONNET-LUCAS, Géomètres-Experts

Bureau principal :
23 rue de la Cordonnerie
45190 BEAUGENCY
☎ 02.38.44.96.04
📠 02.38.44.11.29

Cabinet secondaire :
14 avenue d'Orléans
41600 LAMOTTE BEUVRON
☎ 02.54.88.05.71
📠 02.54.88.55.25

Dossier : 19-0497, Date : 20/03/2020

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 du BARDON, à l'intérieur d'une zone constructible de la carte communale.

Le terrain faisant l'objet du lotissement figure est cadastré Sections F N° 749 et ZC N° 7 et 243.

Le Maître d'Ouvrage de l'opération est la Société NEGOCIM S.A.S.

Article 1.03 - DESCRIPTION ET REALISATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement comprend 20 lots numérotés de 1 à 20 inclus. Il sera réalisé en une tranche. Le lot 21 représente les parties communes du lotissement.

Article 1.04 - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

Le lotisseur, les acquéreurs des lots ou éventuellement les locataires sont tenus 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 principalement 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 -DESSERTÉ PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

3.04.1 - Desserte en eau, électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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 au réseau d'assainissement eaux usées dont l'extension va être réalisée par le lotisseur au droit du terrain à lotir.

3.04.3 – Rejet des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, à la charge des acquéreurs de terrains à bâtir.

Article 3.05 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains seront conformes au plan parcellaire et de règlement.

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

Les constructions principales et les annexes devront respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite de lot en façade sur voirie. Les constructions pourront être à l'alignement par rapport aux emprises de liaisons piétonnes (lot 4).

Article 3.07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions devront être édifiées, soit en limite de propriété, soit avec un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Pour l'intégralité des 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 à 3.10 :

Non réglementé



Article 3.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition particulière en ce qui concerne les ouvertures.

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

Pas de disposition particulière

Clôtures

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

En cas de construction de clôtures, 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 à un grillage ou à un treillis soudé de couleur verte ou anthracite d'une hauteur de 1,50 mètres maximum ou d'un mur bahut surmonté d'une clôture.

Le grillage éventuel, positionné en doublement de la haie marquant la limite avec les parties communes du lotissement, devra obligatoirement se situer en retrait de 0.80 m minimum lorsqu'il se situe en façade des lots.

Les murs bahuts surmontés d'une palissade pourront être implantés en limite de lot.

Les clôtures mitoyennes des lots du lotissement seront constituées d'un grillage de 1,50 mètre de hauteur maximale, de couleur verte ou anthracite, tendu sur potelet en fer, 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
- Cotonaster Lacataus
- Labelia
- Oranger du Mexique
- Viburnum Tinus
- Nandina Domestica
- Prunus Launocerasus
- Forsythia
- Wegela
- Cognassier du Japon
- Noisetier

- Noisetier pourpre
- Lilas
- Seringua
- Carpinus Betulus
- Laurier du Portugal
- Ibotu
- Deuzia
- etc...

Sont interdites les haies de thuyas et de conifères qui sont peu adaptées aux haies.

Article 3.12 - STATIONNEMENT

Pour les lots du lotissement (excepté pour les lots 9 et 12), une aire de stationnement d'environ 5 de large avec une profondeur de 5m 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.

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 1.60m maximum ; Les piliers ne devront pas excéder 1.60m. Toutefois, le portail pourra être implanté en limite de la voie publique si ce dernier est coulissant et motorisé.

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.

Article 3.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

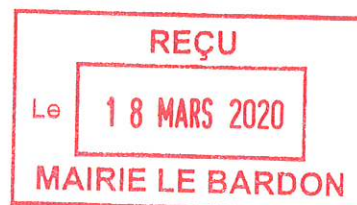
Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait doivent être plantés ou engazonnés.

Les projets devront toujours comprendre un plan des aménagements avec indication des plantations arbustives prévues. Les essences régionales doivent être recherchées.

Les haies seront composées d'essences locales et variées.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement constituer une haie mixte comme indiqué sur le plan parcellaire et de règlement.

Les acquéreurs de lots veilleront à entretenir leurs haies au minimum une fois par an et à veiller à leur harmonie avec les parcelles riveraines.



SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 3.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La Surface de Plancher autorisée pour l'opération, lotissement « le Clos du Pressoir sera de 5025 m²

La Surface de Plancher autorisée pour les lots 1 à 20 sera de 250 m² chacun.

La Surface de Plancher autorisée sur le lot commun sera de 25 m².

REPARTITION DE LA CONSTRUCTIBILITE

N° de lot	Surface de Plancher	N° de lot	Surface de Plancher
1	250	11	250
2	250	12	250
3	250	13	250
4	250	14	250
5	250	15	250
6	250	16	250
7	250	17	250
8	250	18	250
9	250	19	250
10	250	20	250
		Esp. Commun	25

Surface totale de plancher pour l'opération

5 025 m²

Fait à Beaugency, le 10 mars 2020

Par François PERRONNET
Géomètre Expert
Urbaniste ENPC

