

Département du LOIRET

COMMUNE DE BONNY-SUR-LOIRE

Lieu-dit « Les Varichards »

**LOTISSEMENT
LES VARICHARDS**

DOSSIER D'AUTORISATION DE LOTIR

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

6

Mairie de BONNY SUR LOIRE
15 avenue du Général Leclerc
BP 6
45420 BONNY SUR LOIRE

02 38 29 59 00
accueil.bonny@orange.fr

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

SOMMAIRE

Titre 1.	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1.01	Objet du règlement	3
Article 1.02	Champ d'application	3
Article 1.03	Destination des lots	3
Article 1.04	Modification du lotissement	3
Article 1.05	Subdivision des lots	3
Article 1.06	Réunion des lots	4
Titre 2.	MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL	5
Article 2.01	Occupations et utilisations du sol admises	5
Article 2.02	Occupations et utilisations du sol interdites	5
Article 2.03	Accès et voirie	5
Article 2.04	Desserte par les réseaux	6
Article 2.05	Caractéristiques des terrains	6
Article 2.06	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques	6
Article 2.07	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	6
Article 2.08	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	6
Article 2.09	Emprise au sol	6
Article 2.10	Hauteur des constructions	7
Article 2.11	Aspect extérieur des constructions	7
Article 2.12	Stationnement des véhicules	9
Article 2.13	Espaces libres – plantations	9
Article 2.14	Possibilités maximales d'occupation du sol	9

Titre 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1.01 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général dans le lotissement « Les Varichards », situé sur la commune de Bonny sur Loire (45 420), tel que le périmètre est défini sur le plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Article 1.02 Champ d'application

Le règlement s'applique sous réserve du droit des tiers et sous réserve du respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Bonny sur Loire, à savoir le règlement du Plan d'Occupation des Sols assujetti au régime juridique des Plans Locaux d'Urbanisme à compter du 1^{er} Avril 2001.

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.

Article 1.03 Destination des lots

Le lotissement comprend :

- Soixante-six lots à bâtir numérotés de 1 à 66 inclus, le tout pour une contenance de 59 946 m².
- Un lot nommé A correspondant à l'emprise de la voirie interne du lotissement, le tout pour une contenance de 17 186 m².
- Un lot nommé B destiné à la réalisation d'espaces verts et à l'aménagement de bassins d'infiltration, le tout pour une contenance de 10 877 m².

Article 1.04 Modification du lotissement

Une demande de modification du présent lotissement 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 et dans le respect de l'article L.315-3 du code de l'urbanisme.

Article 1.05 Subdivision des lots

Les éventuels copropriétaires d'un lot (co-acquéreurs ou co-héritiers) ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour imposer la subdivision d'un lot.

Article 1.06 Réunion des lots

Sont autorisées :

- La réunion de deux lots sur l'ensemble du lotissement,
- La réunion des quatre lots 21 à 24.

Titre 2. MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

La commune de Bonny-sur-Loire est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols assujetti au régime juridique des Plans Locaux d'Urbanisme à compter du 1^{er} Avril 2001.

Le règlement applicable au projet est celui de la zone ou des zones où sont situés les terrains concernés par ce lotissement complété par les dispositions particulières définies dans les articles suivants.

Article 2.01 Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées :

POUR LES LOTS 1 A 3 INCLUS, 5 A 7 INCLUS, 10 A 11 INCLUS, 15 A 20 INCLUS ET 25 A 66 INCLUS :

- Les constructions à usage d'habitation monofamiliale et les annexes à l'habitation.

POUR LES LOTS 4 ET 12 :

- Les constructions à usage de groupes d'habitations et leurs annexes.

POUR LES LOTS 8 A 9 INCLUS, 13 A 14 INCLUS ET 21 A 24 INCLUS :

- Les constructions à usage d'habitation monofamiliale et/ou groupes d'habitations et leurs annexes.

POUR L'ENSEMBLE DES LOTS :

- les professions libérales, bureaux ou services à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation,
- les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise tels que les transformateurs à l'exception des pylônes,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement du lotissement et à la réalisation des constructions,
- les piscines,
- les aires de jeux,
- les plantations et espaces verts.

Article 2.02 Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2.01 est interdit.

Article 2.03 Accès et voirie

Les lots 1 à 63 inclus doivent avoir un accès direct sur les voies à créer du lotissement.

Les lots 64, 65 et 66 doivent avoir un accès direct sur la Route du Pressoir.

L'ensemble de la voirie existante est porté sur le plan de composition (pièce n° PA4).

Toute entrée de lot est interdite en dehors des emplacements autorisés figurant sur le plan de composition (pièce n° PA4).

Article 2.04 Desserte par les réseaux

◆ Adduction d'eau potable

Identiques aux dispositions contenues dans le document d'urbanisme en vigueur.

◆ Assainissement eaux usées

Identiques aux dispositions contenues dans le document d'urbanisme en vigueur.

◆ Assainissement eaux pluviales

Les acquéreurs des lots 1 à 3 inclus, 5 à 11 inclus et 13 à 66 inclus devront réaliser un ou plusieurs ouvrage(s) enterré(s) d'une contenance de 7 m³, afin de récupérer les eaux pluviales des constructions et autres surfaces imperméabilisées présentes dans les lots. Le trop plein sera ensuite infiltré sur chacun des lots soit superficiellement soit par puisard d'infiltration.

◆ Télécommunications

Identiques aux dispositions contenues dans le document d'urbanisme en vigueur.

◆ Electricité

Identiques aux dispositions contenues dans le document d'urbanisme en vigueur.

Article 2.05 Caractéristiques des terrains

La superficie des lots à bâtir est définie sur le plan de composition (pièce n° PA4).

Article 2.06 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées conformément au plan de composition (pièce n° PA4) concernant :

- les zones non aedificandi,
- le sens de faitage de la façade principale de la construction principale.

Les clôtures peuvent être construites dans les zones non aedificandi.

Article 2.07 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Identiques aux dispositions contenues dans le document d'urbanisme en vigueur.

Article 2.08 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Identiques aux dispositions contenues dans le document d'urbanisme en vigueur.

Article 2.09 Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du lot.

Article 2.10 Hauteur des constructions

Identiques aux dispositions contenues dans le document d'urbanisme en vigueur.

Article 2.11 Aspect extérieur des constructions

L'aspect extérieur des bâtiments doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Matériaux

Sont interdits :

- tous les pastiches d'une architecture étrangère à la Région.
- toutes les imitations de matériaux telles que les fausses briques, faux moellons de pierre, faux pans de bois, faux marbre, etc...
- tous matériaux réservés traditionnellement à d'autres régions.

Toitures des constructions**Construction principale**

Les toitures doivent avoir deux pans avec une pente unique comprise entre 35° et 45°, y compris pour les vérandas d'une surface supérieure à 4 m². Les toitures à un ou quatre pans sont interdites.

Pour les vérandas d'une surface inférieure ou égale à 4 m², il n'est pas fixé de règle pour la pente de leur toit.

Dans le cas de décrochés dans la toiture, la pente de toiture secondaire doit être égale à la pente de toiture principale.

Les appentis sont autorisés.

Constructions annexes

Pour les constructions annexes accolées :

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux versants.

En cas d'appentis accolé à la construction l'inclinaison peut avoir une valeur différente, adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 20°.

Pour les constructions annexes indépendantes :

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale, peuvent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux de la construction principale, ou en matériaux d'aspect similaire à l'exclusion de la tôle ondulée et du bac acier.

Elles doivent en outre comporter un ou deux versants de pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 20°.

Les constructions annexes de moins de 10 m² (abris de jardin...) réalisées entièrement en bois ne sont pas soumises aux dispositions qui précèdent. Pour ces constructions, les toitures en toile goudronnée pourront être admises.

Couvertures

Les matériaux réservés traditionnellement à d'autres régions tels que tuiles canal, tuiles de formes arrondies... sont interdits.

En plus des dispositions contenues dans le document d'urbanisme en vigueur, les tuiles doivent être de couleur brun rouge et les ardoises doivent être de forme rectangulaire.

Façades

Aspects des façades

Les constructions annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

Les enduits doivent être de couleur beige, sable de Loire, ocre clair ou blanc cassé.

Le blanc pur pour les enduits est interdit.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en façades

Elles doivent être réalisées d'une des manières suivantes :

- soit d'un grillage vert de 1,50m de hauteur maximum (sur poteau métallique vert) et doublé obligatoirement d'une haie végétale constituée d'essences locales. En complément de cette clôture, il sera toléré la pose d'un mur plaque dépassant de 0,05m maximum par rapport au niveau de la voie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80m et surmonté d'un élément de clôture (PVC, ferronnerie, bois...), l'ensemble n'excédant pas 1,60m de haut.

Les autres clôtures

Elles doivent être réalisées d'une des manières suivantes :

- soit d'un grillage vert d'une hauteur maximum de 1,60m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80m et surmonté d'un élément de clôture (PVC, ferronnerie, bois...), l'ensemble n'excédant pas 1,60m de haut.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie végétale constituée d'essences locales d'une hauteur maximum de 1,60m.

Autres aspects

Les éléments faussement décoratifs tels que : dominos, boules diverses, animaux et autres sujets n'ayant aucun rapport avec l'architecture fonctionnelle sont interdits.

L'implantation des antennes paraboliques de plus de 0,80m de diamètre est interdite sur l'ensemble des constructions. Pour les antennes paraboliques de diamètre inférieur ou égal à 0,80m, leur installation sur les façades et toitures visibles des voies et espaces publics est interdite.

Les portails doivent être implantés en recul par rapport à l'alignement afin de permettre le stationnement de deux véhicules sans empiéter sur le domaine public, conformément au plan de composition (pièce n°5).

Article 2.12 Stationnement des véhicules

Pour chacun des lots 1 à 3 inclus, 5 à 11 inclus et 13 à 66 inclus, une aire de stationnement de 5,00 m x 6,00 m doit être aménagée à l'intérieur de chacun des lots en façade sur rue. Cet espace devra permettre le stationnement de deux véhicules (voir schéma de principe sur le plan de composition - pièce n° PA4). Si un portail est prévu, il devra être implanté à 5m en retrait de la limite de propriété.

Article 2.13 Espaces libres – plantations

Les espaces non construits ne doivent pas rester dépourvus de végétation, ni en friches.

Article 2.14 Possibilités maximales d'occupation du sol

La Surface Hors Œuvre Nette maximale disponible sur le lot 1 est fixée à 400 m² (dont 184m² pour la partie située en zone UB).

La SHON maximale disponible sur le lot 14 est fixée à 400 m² (dont 16m² pour la partie située en zone UB).

La SHON maximale disponible sur le lot 15 est fixée à 400 m² (dont 46m² pour la partie située en zone UB).

La SHON maximale disponible sur chacun des lots 2, 3, 5 à 11 inclus, 13 et 16 à 66 inclus est fixée à 400 m².

La SHON maximale disponible sur chacun des lots 4 et 12 est fixée à 1 500 m².

La SHON maximale disponible sur le lot A est fixée à 20 m².

La SHON maximale disponible sur le lot B est fixée à 20 m².

LOTISSEMENT "LES VARICHARDS"

VIABILISATION DE 66 TERRAINS A BATIR

Plan de composition

