

REGLEMENT PHASE 2

PREAMBULE

Le présent règlement a pour but de définir, en application des articles R.315.1 à R.315.31 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général impératives concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation dudit lotissement.

Le lotissement « **La Nation** » se situe sur la commune de Châteauneuf-sur-Loire. Au dernier recensement de 2017, elle comptait **8 126 habitants** pour un territoire de **4 001 ha**

Le site objet du présent permis d'aménager se situe à l'ouest de la commune, en limite d'agglomération, le long de la **route d'Orléans**, axe routier considérée comme une entrée de ville.
Adresse actuelle : Lieu dit La Monnaie, 165 route d'Orléans, 45110 Châteauneuf-sur-Loire.

ZONAGE PLU à prendre en compte pour toute demande de permis de construire:

Le projet est situé en zone 1 AU du plan local d'urbanisme de la commune de Châteauneuf-sur-Loire.

La zone 1AU est une zone urbaine destinée à être ouverte à l'urbanisation, principalement pour un usage d'habitat.

Cette zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et des principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « **Orientations d'Aménagement et de Programmation** » du PLU, sous le titre **OAP n°12 / Route d'Orléans**

Un règlement spécifique « Cahier des Charges » complétant les articles du Plan Local d'Urbanisme précise de façons plus contraignantes certaines règles du Plan Local d'Urbanisme, en particulier pour la définition de la zone constructible, de l'aspect extérieur des constructions, du traitement des clôtures et des aménagements paysagers.

Le présent règlement est opposable et s'oppose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Toutes les constructions devront être conformes aux règlements et prescriptions en vigueur, notamment au Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'aux dispositions prévues au présent règlement.

En complément, un cahier des charges s'imposera aux colotis

REGLES SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT
--

ARTICLE 1AU 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique, toute construction à l'exception des clôtures et des murets techniques

ARTICLE 1AU 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE 1AU 3 – Accès et Voirie

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

1AU 3 -1 Accès /

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Les accès aux lots se feront obligatoirement par la voie interne du lotissement, la voirie aménagée servant d'accès aux constructions pour l'ensemble des lots.

Les accès aux lots sont figés au règlement graphique **sauf pour les lots 21, 22, 25, 26, 29, 30, 31 33** qui ont un accès qui sera de **5.00mx5.00m** glissant sur 8 mètres

Dans tous les cas, les accès aux lots auront une largeur finie de 5.00 mètres en façade et de 5.00 mètres en profondeur, correspondant à deux places de stationnement.

En aucun cas, une modification de l'emplacement des équipements techniques ne sera réalisée.

ARTICLE 1AU 4 – Dessertes par les réseaux

Se reporter au règlement du PLU

La gestion des eaux de pluie se fera obligatoirement sur la parcelle, par infiltration ou par récupération conformément à la réglementation en vigueur (usage extérieur autorisé pour arrosage, lavage, agrément, ...). Il n'est pas prévu de collecter les eaux pluviales des toitures.

Si des récupérateurs d'eau de pluie sont installés à cet effet, ils ne pourront être implantés que sur les façades dites secondaires (ou pignons) de la construction.

ARTICLE 1AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les parcelles sont définies par le présent règlement graphique.

La subdivision des lots est interdite.

Il ne sera autorisé qu'un logement par lot.

ARTICLE 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur du polygone d'implantation de l'habitation principale et du polygone d'implantation de ses annexes (carport, garage, abri de jardin) définis au règlement graphique.

Le règlement graphique impose pour tous les lots un **recul de la construction par rapport à la voirie interne qui la dessert d'au moins 5.00 mètres** afin de permettre le stationnement de deux voitures sur la parcelle et de **3.00 mètres** sur la largeur restante pour créer une bande végétalisée. Au delà de cette limite pourront s'implanter habitations, garages ou carports en structure bois non clos sur les côtés, tout en respectant le règlement graphique.

Pour les lots 21 à 24, un recul de 3.00m minimum est imposé depuis la limite parcellaire des lots avec l'espace vert le long de la route d'Orléans.

Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique en bordure des voies, toute construction est interdite à l'exception des clôtures et des murets techniques.

Pour chaque lot, les orientations des façades principales (axe de la ligne de façade principale) sont fixées au règlement graphique et devront être respectées.

ARTICLE 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur du polygone d'implantation de l'habitation principale et de ses annexes (carport, garage, abri de jardin) défini au règlement graphique.

Suivant l'OAP n°12 ; **pour les lots 31 à 33, un recul de 10 mètres** est imposé par rapport au périmètre de l'opération, correspondant à une bande à végétaliser et comprenant des plantations d'essences locales de type arbustive, avec une diversité d'essences persistantes (1/3) et caduques (2/3).

En raison d'une **servitude de passage pour les lots 31 à 33**, une bande de retrait de 1.00m est imposée.

ARTICLE 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – Emprise au sol des constructions

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les constructions à usage d'habitation

Les procédés de construction et les matériaux permettant des économies d'énergie ou concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés. Ainsi les murs et les toitures végétalisés sont autorisés.

Les enduits devront être de couleur claire et s'harmoniser avec les enduits des constructions existantes. Un enduit d'une couleur différente, plus foncée, sera autorisé sur au maximum 15 % des surfaces enduites.

Pour les menuiseries extérieures (portes et fenêtres à l'exception des fenêtres de toit), il sera utilisé une seule teinte par habitation, dans une gamme en harmonie avec la coloration de la façade. La porte d'entrée et la porte du garage pourront cependant avoir une teinte différente

Les annexes

Si elles sont accolées au bâtiment principal, les annexes devront être traitées comme le bâtiment principal (nature des matériaux). Cependant, le bardage bois (naturel ou peint) est autorisé s'il est en harmonie avec le reste de la construction.

Si elles sont dissociées du bâtiment principal, elles devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Les annexes de petite taille (inférieures ou égales à 12 m² d'emprise au sol) pourront être en bois.

Les clôtures

Les limites latérales et les fonds de parcelles seront obligatoirement clos par une clôture conforme au PLU.

En raison d'une **servitude de passage au sud des lots 31 à 33**, une bande de retrait de 1.00m est imposée. Toute clôture à édifier devra respecter ce retrait.

Se référer au règlement graphique.

ARTICLE 1AU 12 – Stationnement

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Le stationnement sera assuré à l'intérieur des parcelles. L'espace dédié à l'accès aux lots représenté sur le règlement graphique devra être respecté.

ARTICLE 1AU 13 – Espaces libres et plantations

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

La **clôture le long de la route d'Orléans** sera doublée d'une haie dense côté voirie, préservant l'**intimité des lots 21 à 24** par rapport aux déplacements motorisés et piétonniers, tel qu'indiqué sur le règlement graphique.

Les clôtures le long de l'**espace vert Nord/Sud** (espace enherbé, planté avec noues paysagères) seront obligatoirement doublées côté lot d'une haie dense, préservant l'intimité des **lots 21, 33 à 39**

En raison d'une **servitude de passage pour les lots 31 à 33**, une bande de retrait de 1.00m est imposée, aucune plantation n'y est autorisée..

Une taille appropriée de l'ensemble des végétaux de chaque parcelle conservera la souplesse du port naturel dans le respect des règles de mitoyenneté.

Les acquéreurs des lots auront l'obligation de planter au minimum un arbre de haute tige par parcelle, en privilégiant des arbres fruitiers. En cas de suppression, les propriétaires devront le remplacer.

ARTICLE 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Se reporter au règlement du PLU.

ARTICLE 1AU 15 – Obligations imposées en matière de Performances énergétiques et environnementales

Aucun approvisionnement en énergie renouvelable ou réseau énergétique local (de type réseau de chaleur) n'est présent à proximité du projet. Il n'a pas été prévu d'aménagement ou de réseaux traitant cette problématique.

Les acquéreurs des lots seront cependant encouragés à rechercher une orientation du bâti la plus favorable possible vis-à-vis de l'ensoleillement de leur lot pour profiter au maximum d'apports calorifiques solaires.

ARTICLE 1AU 16 – Obligations imposées en matière d'Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se reporter au règlement du PLU.

REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de planchers globale du lotissement est fixée à **4750m²** et sera répartie entre les lots comme suit : **250 m² de surface de plancher maximal pour chaque lot** (soit 19 lots x 250 m² = 4750 m²)

<u>N° lot</u>	<u>Surface de plancher autorisée</u>
21	250 m ²
22	250 m ²
23	250 m ²
24	250 m ²
25	250 m ²
26	250 m ²
27	250 m ²
28	250 m ²
29	250 m ²
30	250 m ²
31	250 m ²
32	250 m ²
33	250 m ²
34	250 m ²
35	250 m ²
36	250 m ²
37	250 m ²
38	250 m ²
39	250 m ²