



Table des matières

I.	Objectifs et fonctionnement du règlement de lotissement.....	3
II.	Prescriptions liées à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités	4
III.	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	5
IV.	Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	9
V.	Equipements et réseaux.....	14
VI.	Surfaces de plancher (SdP) maximales autorisées	17
	Annexe 1 - Classification des arbres selon leur hauteur à l'âge adulte	18

Liste des Annexes jointes au règlement

- Annexe 2 : Herbier local -extrait du guide Planter local 2024, édité par l'Agence Régionale de la Bio-diversité en Centre-Val-de-Loire.
- Annexe 3 : Note de calcul sur la gestion des Eaux Pluviales dans le lotissement, rédigée par le BET INCA.

- PA10-2 : Plan réglementaire.

I. Objectifs et fonctionnement du règlement de lotissement

Objet du règlement et champ d'application

Le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au lotissement « **Le Clos des Châtaigniers** » d'une surface d'environ 44660 m², situé sur la parcelle AL 40 donnant sur la route d'Isdes à Sully-sur-Loire (45600).

Cette parcelle est classée en zone AU au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/12/2017 et ayant fait l'objet d'une dernière révision alléguée le 14/06/2021. Le présent règlement complète donc le PLU applicable à la date de délivrance du Permis d'Aménager.

Sans jamais se substituer au PLU, ce règlement a pour objectif de garantir une cohérence architecturale et paysagère sur l'ensemble du lotissement. Il est en outre destiné à garantir la bonne intégration du lotissement dans le tissu urbain sullylois spécifique dans lequel il prend place. En effet, le présent règlement porte sur la nature des constructions à édifier, leur volume et leur aspect, les possibilités ou non de densification ultérieure, l'aménagement des espaces libres sur la parcelle, ainsi que les caractéristiques des clôtures et abords des lots.

Chaque acquéreur de lot est donc tenu de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement, et ce, pendant toute la vie de chaque lot, quels que soient les transferts de propriété envisagés. Aussi, le présent règlement devra être mentionné dans tout acte de vente, revente ou de location des parcelles, par reproduction *in extenso* dans lesdits actes ou contrats de bail.

En effet, le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Destination des lots

Le lotissement présente 50 Terrains A Bâtir (T.A.B) numérotés de 1 à 50. Ces lots sont destinés à un usage principal d'habitation, sans exclure la possibilité d'installation de commerces et/ou professions libérales, autorisées sous conditions par le PLU. Le règlement précise les lots où cette mixité fonctionnelle sera spécifiquement autorisée.

En outre, certains lots, de par leurs dimensions et superficie seront destinés à la construction d'une seule habitation familiale.

Le lotissement présente également deux îlots A et B ; ces îlots sont destinés à des opérations de logements groupés, en locatif social, totalisant environ 50 logements.

Fonctionnement du règlement

Le présent règlement s'applique lot par lot.

Chacune des règles spécifiques peut être détaillée et complétée d'un schéma explicatif ou de photographies. Ces illustrations sont données à titre indicatif. Cependant les mesures qui apparaissent sur certains schémas, ont des valeurs réglementaires.

En cas de discordance dans le présent règlement, entre règles écrites et illustrations/graphismes, l'application des règles écrites prévaut.

Architecte-conseil

Préalablement à tout dépôt de Permis de Construire dans le lotissement, les acquéreurs de lots devront faire viser leur dossier de PC par M^{elle} Armande

DIQUAS, Architecte Diplômée d'Etat – HMONP, 14 avenue du Général Leclerc, 94700 Maisons-Alfort, 06 27 31 02 75 – contact@diquas-architecture.fr, et devront avoir reçu un avis favorable de sa part, à joindre à la demande de Permis de Construire. Dans le cas d'un avis défavorable, l'acquéreur devra suivre les recommandations émises par l'architecte-conseil, afin de conformer son projet au présent règlement.

Cette obligation de demande de Visa ne concerne pas les Déclarations Préalables de travaux, même si ces dernières sont également tenues de respecter le règlement du lotissement (construction d'annexe d'une surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à 20m²).

L'obligation de Visa ne concerne pas non plus les demandes de PC postérieures à la demande de PC initiale, ni les éventuels PC ultérieurs liés à une extension ou surélévation de construction existante.

Présentation succincte de l'opération d'aménagement « Le Clos des Châtaigniers »

Le lotissement en objet est situé dans le secteur OAP bordé à l'EST par la route d'Isdes. Au nord et à l'ouest, le terrain est contigu à un lotissement existant qui s'articule autour de la rue Pierre Corneille et de l'Impasse Molière, que le Clos des Châtaigniers va permettre de relier à la route d'Isdes.

Ce lotissement du Clos des Châtaigniers sera réalisé en 2 phases distinctes, la première pouvant se lire comme une grand-rue prolongeant naturellement le lotissement existant. La première phase ou tranche présentera environ 25 terrains-à-bâtir.

Le projet d'aménagement présente au total 50 terrains à bâtir, pour des superficies allant de 395m² à 798m² environ, ainsi que deux grands îlots, situés au nord-ouest de l'opération. Ces deux îlots présenteront respectivement 10 maisons individuelles groupées maximum en locatif social (LLS) et 40 logements maximum de typologies variées, également en LLS.

Le terrain a pour particularité de présenter une vaste zone humide pédologique, ce qui implique le respect de prescriptions spécifiques détaillées ci-après, notamment à l'article AU 2-3.

II. Prescriptions liées à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités

AU 1.1 Destinations et sous-destinations

En complément de l'article correspondant du PLU, les éléments ci-dessous détaillent les prescriptions spécifiques au lotissement du Clos des Châtaigniers.

AU 1.2 Interdiction et limitations de certains usages et affectations des sols

Il est rappelé que le quartier a principalement une vocation résidentielle. Cependant, le dynamisme de l'offre économique étant un objectif du SCOT, les rez-de-chaussée des lots 1 et 25 sont exclusivement destinés à des activités commerciales/tertiaires, compatibles avec les articles AU1.2.1 et 1.2.2. du PLU. Par ailleurs, les rez-de-chaussée des lots 26, 38, 39 et 50, ainsi que les RDC des constructions de l'îlot B, pourront également être affectés à un usage tertiaire compatible avec les articles AU1.2.1 et 1.2.2. du PLU.

En effet, l'îlot B, comme les lots 38 et 39, constitue un pivot important de la « **zone de centralité** » voulue par l'OAP dans notre secteur.

En outre, les exhaussements et affouillements de sol sont interdits, sauf s'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables de type géothermie. Les sous-sols de toute nature sont strictement interdits.

Enfin, la construction d'immeuble de plus de 2 logements distincts, présentant des accès piétons séparés est interdite sur toute autre terrain que les îlots A et B.

AU 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

La mixité fonctionnelle est encouragée via les dispositifs présentés aux articles précédents, dans le respect du règlement du PLU et de la tranquillité du voisinage.



Afin de favoriser la mixité de tailles de logements et de permettre à la population d'effectuer intégralement son parcours résidentiel sur la commune, les constructions de 2 logements distincts ou d'une extension à l'habitation principale à usage de logement indépendant, pourront être autorisées pour les lots d'une surface supérieure ou égale à 450 m². Pour ceux-ci, dans le prolongement du AU1.2, la réalisation de deux logements maximum par lot est autorisée, s'ils ont des accès indépendants, et sous réserve du respect du PLU (Emprise au sol notamment), ainsi que des critères d'habitabilité définis par le CCH. En outre, chaque logement ainsi créé, devra pouvoir bénéficier d'un espace extérieur, que celui-ci soit commun ou individualisé.

Dans tous les cas, l'acquéreur devra se reporter au tableau récapitulatif des surfaces de plancher maximales autorisées par lot, joint au chapitre VI. du présent règlement.

III. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

AU 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

AU 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pour tous les terrains à bâtir : les constructions doivent obligatoirement être implantées dans le polygone d'implantation qui figure au plan réglementaire PA10-2. En outre, au moins une des façades de la construction principale devra obligatoirement être implantée parallèlement à la voie, avec un recul obligatoire, compris entre 5 et 6m maximum. Des éléments de cette façade (balcons, bow-windows etc...) pourront ponctuellement présenter une saillie dont l'emprise projetée se situe dans cette marge de recul.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'îlot A et l'îlot B, pour lesquels les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantation spécifiques dessinés à leur endroit dans le plan réglementaire (PA 10-2).

De même, comme stipulé au PLU, « une implantation différente [pourra] être admise ou imposée :

- pour les annexes d'une surface de plancher [inférieure ou égale] à 15 m² et [dans la limite] d'une annexe par unité foncière.

- pour les constructions autres que l'habitation si l'usage impose un recul différent
- pour permettre la réalisation d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise, tels que les transformateurs.
- le long des routes départementales en fonction des règles de recul imposées par le type de la voie (définie sur l'OAP).

Cas particulier des terrains-à-bâtir situés à l'angle de deux voies : pour ces terrains, le polygone d'implantation prend en compte la position des « places de midi » qui sont toujours situées sur la voie d'accès, ou bien dans le cas du lot 37, latéralement, afin de permettre un ensoleillement plus favorable à l'habitation principale. Dans ces cas-là, la marge de recul comprise entre 5 et 6m ne s'appliquera que sur l'une des deux voies : celle desservant le plus d'habitations, considérée comme axe principal.

De même, pour les terrains dont une limite latérale est contigüe à une sente piétonne (venelle non ouverte à la circulation automobile), tels que les lots 9, 10, 16, 17, 34 et 35, cette limite ne génère pas de marge de recul supérieure à 3m. On se reportera spécifiquement au plan réglementaire (PA 10-2) et au polygone d'implantation des constructions qui précise le périmètre des implantations autorisées.

Pour les lots 16 et 35, il n'est même exigé aucun recul par rapport à cette venelle, car la limite séparative de chacun de ces lots est contigüe à une bande herbeuse / de « frontage » et non directement au chemin piétons.

En outre, pour les terrains 1, 25, 26 et 50 qui sont situés en bordure de la route d'Isdes, le polygone d'implantation est situé au-delà d'une marge de recul *non aedificandi* et obligatoirement plantée, formant barrière sonore et visuelle avec la route, de catégorie départementale.

AU2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle du PLU est illustrée par un schéma que nous reproduisons ci-dessous (**fig.1**). Ce schéma donne la possibilité de construire un bâtiment de la hauteur maximale autorisée par le PLU, sur les deux limites séparatives du terrain, seulement dans une bande de 14m de profondeur à compter de la limite de l'alignement avec la voie ou emprise publique.

Au-delà de cette bande de 14m, seules les constructions d'une hauteur maximale de 3,5m à l'égout du toit ou à l'acrotère et entrant dans un gabarit formé par un angle de 45° partant de ces 3,5m, pourront être autorisées.

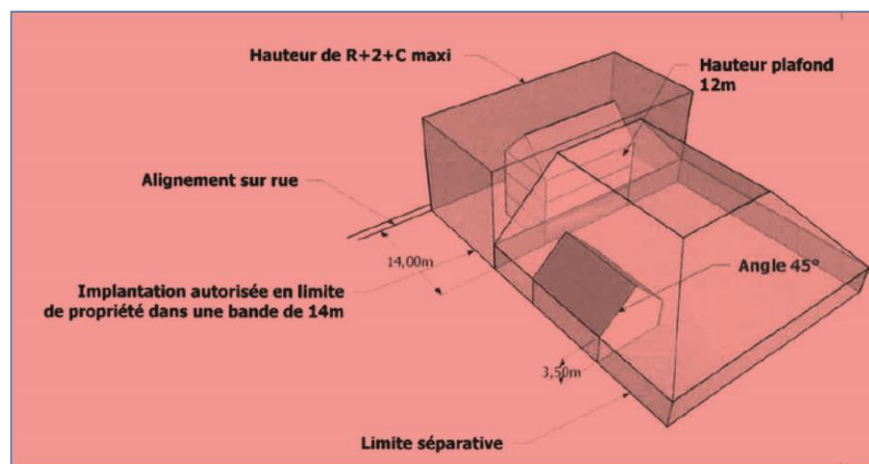


Fig.1 : extrait du PLU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en zone AU.

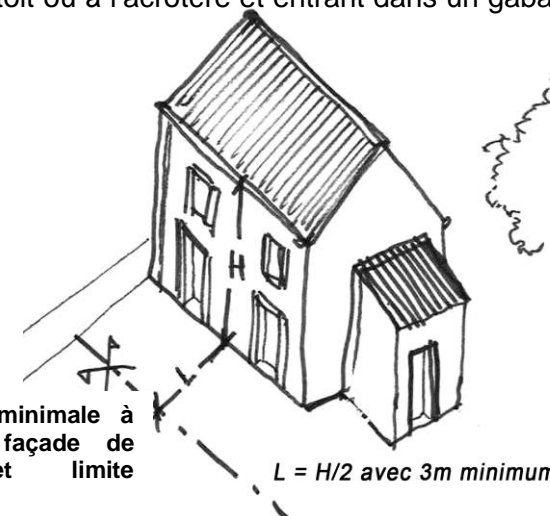


Fig.2 : Distance minimale à respecter entre façade de construction et limite séparative.

En cas de retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives, le présent règlement exige que ce retrait mesure une distance L égale à la moitié de la hauteur H de façade donnant sur ladite limite, avec un minimum de 3m (fig.2).

En outre, chaque acquéreur devra exclusivement inscrire sa construction principale dans le polygone d'implantation figurant au PA-10-2.

AU 2.1.3 Implantation des constructions entre elles sur une même propriété

En cas de réalisation de plusieurs constructions sur une même propriété, une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3m, devra être assurée entre les deux constructions. La hauteur s'entendant ici comme hauteur de façade, mesurée à l'égout du toit s'il s'agit d'un mur gouttereau ou au faîtiage s'il s'agit d'un mur-pignon (cf. fig.4 ci-après).

Cette règle s'applique donc à chaque terrain-à-bâtir, comme aux deux îlots A et B, ceux-ci étant spécifiquement destinés à recevoir plusieurs constructions appartenant à la même unité foncière.

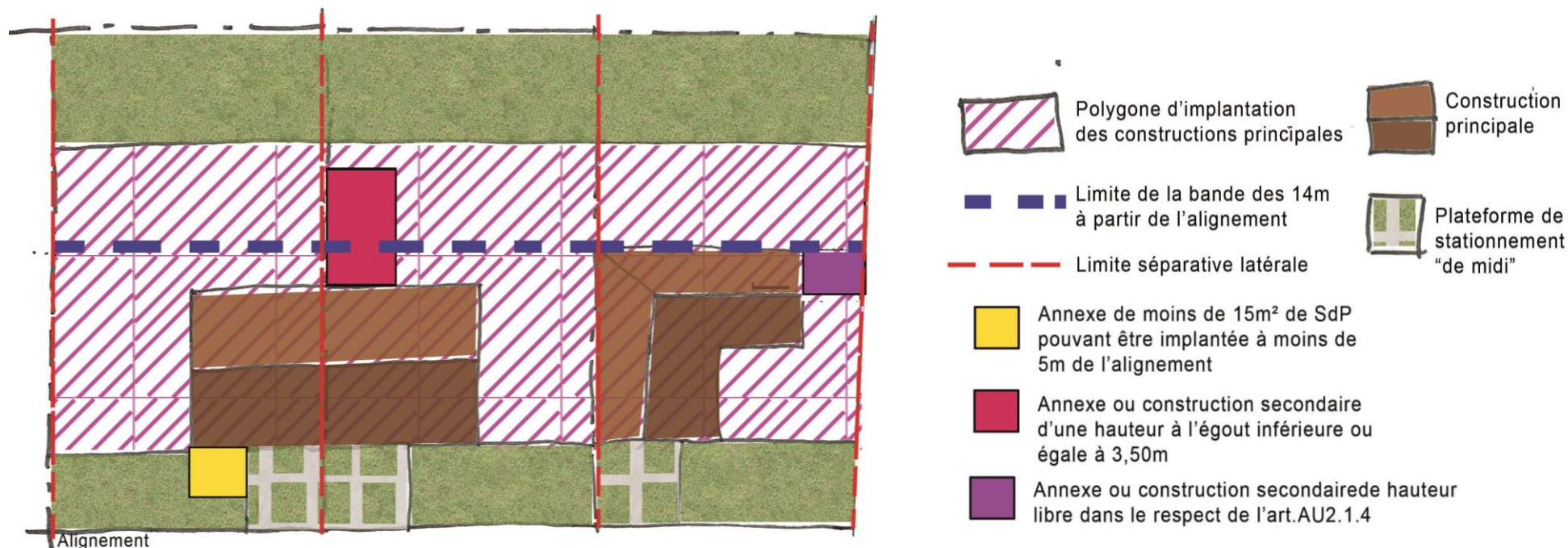


Fig.3 : Polygones d'implantation des constructions et possibilités d'aménagement des lots

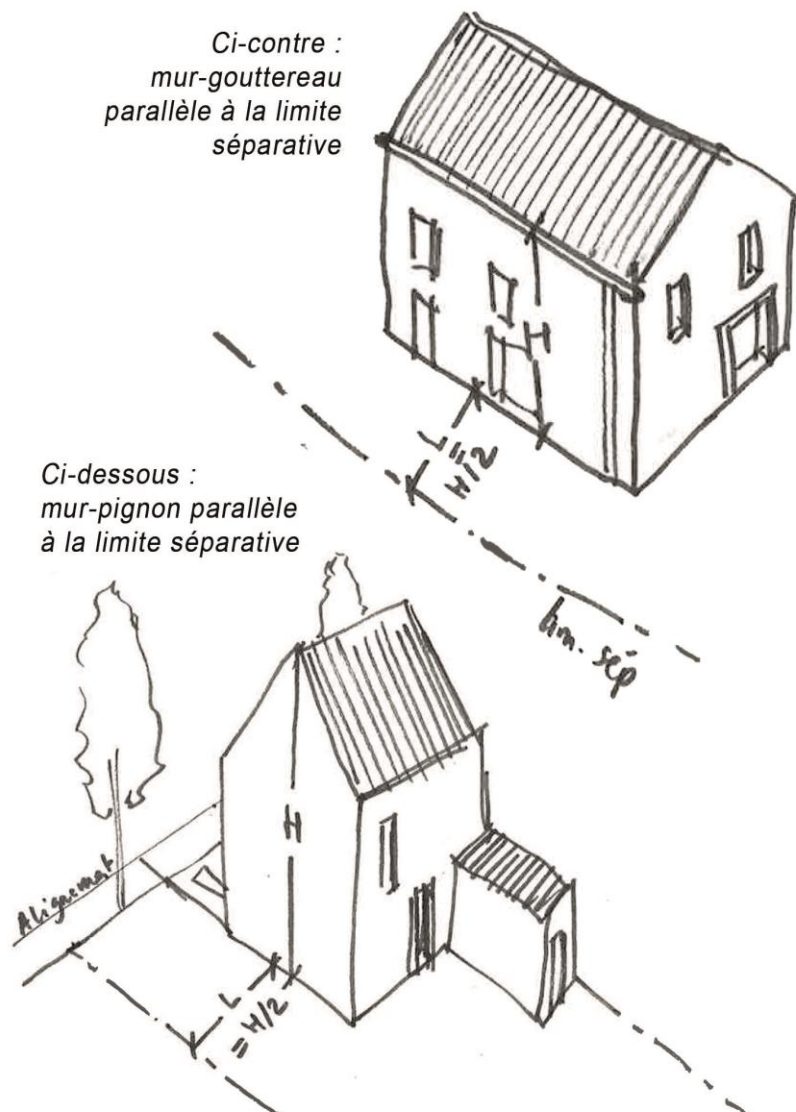


Fig.4 : différentes hauteurs H à prendre en compte pour l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives, ou entre deux constructions sur une même propriété.

AU2.1.4 Hauteur maximale des constructions

Comme précisé au PLU, « la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit. »

a) La hauteur des constructions annexes implantées en limite séparative à plus de 12m de l'alignement ne doit pas dépasser 3,50m à l'égout du toit et 5m de hauteur totale.

b) Pour les constructions situées en zone de centralité, la hauteur maximum est fixée à 9m à l'égout du toit et 12m en hauteur totale.

c) Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximum est fixée à 7m à l'égout du toit et à l'acrotère et 10m pour la hauteur totale.

Exceptions :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le cas de constructions d'équipements publics ou privés d'intérêt général ;
- pour les ouvrages techniques (cheminées, antennes...).

Dans notre projet, l'ensemble des terrains-à-bâtir ainsi que l'îlot A sont tenus de respecter la règle décrite au c) ci-dessus.

L'îlot B étant situé en zone de centralité, il est tenu de respecter la règle b).

En outre, les constructions à usage d'habitation individuelle sont limitées à un niveau habité au plus sur rez-de-chaussée (soit R+1+Combles non aménagés ou R+C aménagés) ; tandis que les constructions de type logement intermédiaire ou collectif sont limitées à R+2+Combles aménagés.

AU2.1.5 Emprise au Sol des constructions (EaS)

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 50% de l'unité foncière, tandis qu'elle est limitée à 70% pour les constructions à usage de petit équipement/tertiaire, tels que décrits à l'article AU.1.2 ci-dessus.

De même, l'îlot B, situé en zone de « centralité » de l'OAP, pourra-t-il présenter une EaS de 70%, sous réserve du respect des autres prescriptions.

IV. Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales

En complément des dispositions 1 à 5 du AU II-2) du PLU, les dispositions suivantes seront à respecter ; il est en particulier rappelé que tout « pastiche » ou architecture étrangère à la région est strictement interdit. Les acquéreurs sont invités à consulter le CAUE 45 ou le CAUE 41 pour toute question.

On peut en outre compléter la liste des constructions où une adaptation de ces éléments du règlement du PLU est possible, par les maisons de construction traditionnelle en pisé, torchis ou terre crue. Le caractère spécifique du territoire doit en effet être mis en valeur et recherché pour les nouvelles constructions.

Pour les maisons construites en mitoyenneté, on recherchera l'harmonie des volumes, par des pentes de toitures semblables, ou bien par une hauteur à l'égout identique, ou encore une partie de construction de même gabarit/hauteur que la construction voisine à laquelle elle est adossée.

Autres dispositions :

a) les toitures

Conformément au PLU, les constructions à usage d'habitation devront présenter une toiture à deux pans (ou plus) avec une pente de 35° minimum formée avec l'horizontale.

Il est également précisé que seules les annexes à la construction principale, à usage autre qu'habitation, pourront présenter une toiture de pentes différentes, ou une toiture mono-pente. Les annexes accolées à l'habitation pourront également présenter une toiture mono-pente, sous réserve d'une harmonie avec le volume principal.

En outre, seules les extensions à usage d'abri de jardin ou autre annexe à l'habitation, pourront présenter une toiture en zinc, bac acier laqué ou tuiles artificielles. De même l'habillage des parois verticales de ces volumes annexes pourra être du bois, du zinc ou de l'ardoise, sous réserve d'une harmonie avec la toiture et à condition que lesdits volumes ne soient pas visibles depuis la rue.

Si un bâtiment de logements collectifs est envisagé sur l'îlot B/centralité, sa toiture pourra être réalisée autrement qu'à 35° minimum en tuiles, sous réserve d'une architecture contemporaine de qualité, respectant les DTU ou les Règles de l'Art.

Pour tous les lots-à-bâtir, le plan réglementaire PA10-2 précise les sens d'orientation des faîtages des constructions principales.

Les toitures-terrasses sont dans tous les cas interdites pour les constructions à usage d'habitation ou de commerce.

A noter également, que les lucarnes dites en « chien-assis » (à rampant de direction inversée par rapport à celle de la toiture) sont interdites.

b) les façades – les couleurs

Suivant le règlement du PLU, seul le ton « sable de Loire » est autorisé pour les enduits de ravalement des constructions principales, visibles depuis l'espace public. Aussi, seul le nuancier suivant est admis pour les constructions principales.(Fig. 8). **Le blanc pur est strictement interdit pour les enduits de ravalement.**

En outre, au-delà de la question seule de la couleur, la texture des matériaux de construction est « *déterminante pour garantir une bonne insertion des constructions dans leur environnement paysager. [La couleur et la texture des matériaux] ont vocation à marquer, tant pour les rénovations que pour les constructions neuves, la présence du bâti en accord avec les teintes dominantes du paysage existant.* »

On peut voir en figure 10 ci-après, un exemple/contre-exemple de l'harmonie à rechercher.



Fig.8 ci-dessus : Nuancier des constructions principales : les nuances et leurs noms respectifs proviennent du nuancier de la finition « Enduit monocouche gratté » du fabricant PRB.



Fig.9 : teinte d'enduit de couleur « sable » traditionnellement présente en Val-de-Loire
Source : Fiche-conseil « Couleurs » éditée en 2014 par la DRAC Centre.

La brique, les bardages bois, la terre crue sont autorisés, dans le respect de l'architecture locale.

Cas spécifique des commerces ou petits équipements situés aux lots 1 et 25 et éventuellement aux rez-de-chaussée des lots 26,38,39 et 50 :

Pour ces lots, en cas de demande de Permis de Construire pour un commerce ou équipement avec accueil d'un public, le pétitionnaire devra justifier d'un projet de façade/enseignes, en particulier pour les lots donnant sur la route d'Isdes. Il pourra utiliser une teinte du nuancier secondaire (fig.11) afin de distinguer le commerce du reste de la construction.

En outre, bien que l'harmonie entre les tailles de percements de baies soit recherchée, des ouvertures vitrées de dimensions plus importantes pourront être acceptées en rez-de-chaussée des lots précédemment cités, selon la nature de l'activité envisagée.

Pour les volumes secondaires situés en cœur d'îlot, une partie du nuancier de teintes secondaires visible en fig.11 page suivante, est admis pour les enduits de ravalement. Ce nuancier est également utilisable pour les teintes de menuiseries et volets de tous les lots. En sus, les menuiseries pourront être de RAL gris anthracite (RAL 7016) ; en revanche cette couleur n'est pas autorisée pour les enduits de ravalement.

c) et d) : Vérandas et antennes : identique aux prescriptions du PLU.

e) Clôtures

En sus des prescriptions du règlement de PLU, les clôtures maçonnées devront être enduites de la même teinte que la façade de la construction principale. Les dispositifs en bois à claire-voie sont autorisés. En cas de clôture grillagée, seuls les RAL 6005 et 7016 sont autorisés. Ces mêmes RAL sont les seuls autorisés pour les éventuels portails coulissants et portillons d'accès au jardin. Un même RAL devra être appliqué en cohérence sur la clôture comme sur le portail ou portillon.

Pour toutes les clôtures disposées en limites séparatives de fonds de parcelle, le doublage par une haie végétalisée constituées d'essences locales suivant l'article AU2-3 et l'herbier local joint, est obligatoire. Pour les lots 1 à 13, s'ils présentent d'ores-et-déjà des massifs et des sujets en limite nord, la plantation de sujets supplémentaires en limite ne sera pas exigée, sous réserve d'entretien régulier des éléments éventuellement déjà présents.



Fig.10 ci-dessus : Exemple et contre-exemple d'harmonie/contraste à obtenir (*in* fiche-conseil « Couleurs » éditée par la DRAC Centre, 2014).

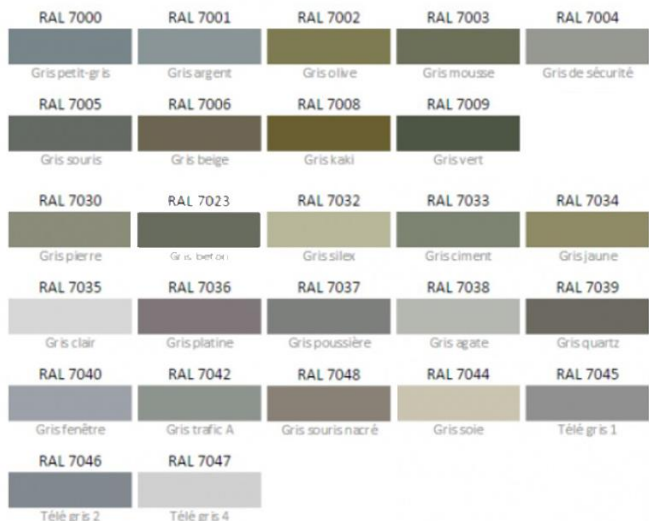


Fig.11 ci-dessous : Nuancier des teintes secondaires

Couleurs autorisées pour les volumes secondaires non visibles depuis la rue, pour les menuiseries, ou pour des modénatures ponctuelles ou encore pour encadrer des devantures commerciales.

N.B : Les marrons et verts sont interdits pour les portes de garage.

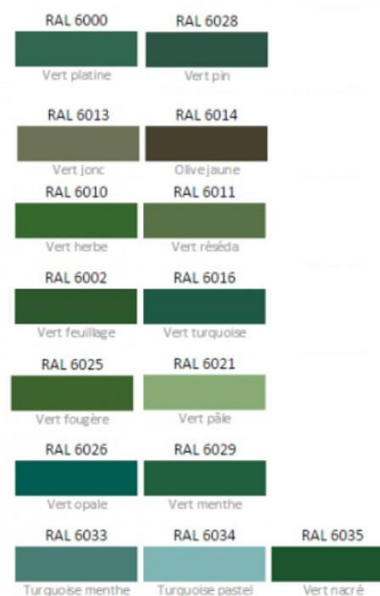
Les gris :



Les marrons :



Les verts :



Couleurs autorisées exclusivement pour les menuiseries ou la peinture des volets bois ou aluminium

(N.B une couleur gris ou brun foncé pourra être tolérée pour les portes de garage, sous réserve d'une bonne harmonie avec le ton de la porte d'entrée et des menuiseries des fenêtres, comme d'un bon équilibre avec la teinte d'enduit de ravalement des façades.)



AU 2-3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Conformément au règlement du PLU, « 50% de l'espace laissé libre [sur chaque lot ou îlot] sera laissé en pleine terre, afin de permettre l'infiltration naturelle des eaux de pluie ».

De surcroît, le plan de composition du lotissement fait apparaître en fond des lots 14 à 37 des zones *non aedificandi*. Ces zones sont essentielles à la préservation du milieu humide existant. Aussi, aucun aménagement ne modifiant le sol n'y sera autorisé. Aucun remblais, exhaussement ou affouillement de sol n'y sera autorisé et *a fortiori*, aucune construction, même de type abri de jardin ou piscine.

En corollaire, il est également précisé que les éventuels ouvrages de gestion des eaux pluviales à la parcelle ne pourront être implantés dans ces zones *non aedificandi*.

Conformément au PLU, pour chaque lot ou îlot, « il devra être planté un arbre pour 200m² de surface libre et de parking au sol ».

A titre d'exemple, cela signifie qu'un lot à bâtir de 470 m² situé en dehors de la zone de centralité, présentera une Emprise au Sol maximale de 235 m² (art. AU2.1.5) et que 50% des 235m² de terrain libre de construction, soit env.118 m², devront rester en pleine terre. Par ailleurs, ces espaces libres en pleine terre devront accueillir 4 arbres de haute tige (2 arbres par tranche de 200m² de terrain libre). Il pourra être planté par exemple un arbre de 5^e ou 6^e catégorie (développement maximal env.3m) sur le jardin « de devant » à proximité de la plateforme de stationnement « de midi » et trois arbres de 5^e ou 4^e catégorie dans le jardin « arrière », dans le respect du Code civil et des Règles de l'Art (Pour la définition de ces catégories d'arbres, se reporter à l'annexe 1 en fin du règlement). Pour les lots 1 à 13 qui présentent éventuellement déjà des sujets de haute tige sur leur terrain, ces sujets entrent dans le calcul du nombre total d'arbres à planter (le cas échéant, l'acquéreur concerné ne devra que « compléter » si besoin).

Pour les îlots A et B, il est précisé que les parcs de stationnement aérien (non couverts) devront obligatoirement être plantés, à raison d'un arbre de développement moyen ou grand (4^e catégorie), toutes les 4 places.

De même les plans de plantation de ces îlots devront tenir compte des distances minimales à respecter entre les sujets et les façades des constructions, notamment compte tenu de la nature du sol.

Pour les terrains à bâtir n°1, 25, 26 et 50 qui sont situés en bordure de la route d'Isdes (voie départementale), une zone *non aedificandi* parallèle à la route d'Isdes et d'une largeur de 6m est destinée à la **plantation obligatoire d'une haie**. Par ailleurs au moins un sujet de haute tige devra être planté par chaque acquéreur respectif, dans ladite zone. Cet arbre fera évidemment partie du total de sujets à planter dans chaque terrain. Parallèlement, aucune construction – y compris de type abri de jardin ou piscine « en dur » ne sera autorisée dans cette zone.

Comme stipulé au règlement du PLU, « les haies mono-spécifiques à feuillages persistants sont interdites ». Les essences étrangères à la région sont par ailleurs également interdites. Les acquéreurs pourront consulter l'herbier joint en annexe 2, ainsi que les sites web de l'Office Français de la Bio-diversité en Val-de-Loire pour plus de renseignements. **Il s'agira de privilégier des essences locales robustes et adaptées au réchauffement climatique.**



AU2-4 Stationnement

Comme le stipule le PLU, « *le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en-dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :*

- *pour les constructions à usage d'habitation individuelle : deux places par logement*
- *pour les immeubles à usage d'habitation collective : une place par tranche de 40m² de surface de plancher, avec un minimum de une place par logement.*
- *dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles. »*

Il est rappelé que dans le cas de logements financés par un prêt de l'Etat, seule une place de stationnement par logement est exigée.

En cas de création de commerces en rez-de-chaussée des lots 1, 25, 26 ou 50, il est demandé de créer un nombre de places de stationnement suffisant pour le public, ainsi que, le cas échéant, une aire de livraison. Cette aire comme les places de parking ne devront pas être accessibles directement depuis la route d'Isdes (D59).

Caractéristiques des places de stationnement

Les deux places de stationnement exigées pour chaque lot à bâtir seront obligatoirement situées sur l'emplacement dit de midi, matérialisé au plan de composition. Cette plateforme, de dimensions minimales 5x5m sera obligatoirement réalisée en matériaux perméables, de type dalles alvéolaires engazonnées, pavage sur lit de sable, calcaire, etc...

Cette obligation de matériau perméable vaut également pour les places de stationnement réalisées dans les îlots A et B, de même qu'à toute voirie secondaire d'accès à ces places. Etant entendu qu'une compatibilité optimale devra être assurée entre ces matériaux et l'accessibilité PMR pour les places dédiées.

Par ailleurs, toute plateforme de « midi » -placée en limite d'emprise publique- ne devra pas être clôturée, sauf si le portail prévu est de type coulissant électrique. En effet, aucun autre dispositif d'ouverture/fermeture ne pourra être toléré sur l'espace public.

V. Equipements et réseaux

AU3-1 Dessertes par les voies publiques ou privées

Identique aux dispositions du PLU.

AU3-2 Desserte par les réseaux

Généralités :

Tout projet doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement, à l'électricité et à la défense incendie.

Eau Potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement/ Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents dans le réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau séparatif d'eaux usées.

L'étude géotechnique montre des résultats d'essais de perméabilité assez faibles et peu propices à la gestion des eaux pluviales en infiltration.

Cependant, pour utiliser la capacité d'absorption du sol, aussi faible soit elle, les eaux de ruissellement des voiries, mais aussi celles issues des lots, seront dirigées vers des noues. Ces noues présenteront une surverse vers le bassin d'orage de grande capacité, réalisé par l'aménageur à proximité de l'îlot A.

Suivant la note de calcul et de gestion des eaux pluviales jointe en annexe n°3, la reprise des eaux de ruissellement générées par chaque lot dans le bassin d'orage est suffisante **si le coefficient de ruissellement sur le lot considéré, n'excède pas 0,30.**

Dans le cas contraire, l'acquéreur ou « coloti » devra mettre en place des ouvrages permettant de limiter le ruissellement et d'infiltrer les eaux pluviales sur sa parcelle. Les ouvrages peuvent être une noue, un jardin de pluie, ayant une surverse vers le réseau.

Aussi, il est impératif que chaque acquéreur détermine le coefficient de ruissellement sur son terrain ; il peut le faire à l'aide de la méthode détaillée ci-après également décrite dans l'annexe n°3 au présent règlement.

Détermination du coefficient de ruissellement c

$C = \text{Surface active} / \text{surface lot}$

Surface active :

$Sa = (\text{Surface 1} \times 0,95) + (\text{Surface 2} \times 0,30) + (\text{Surface 3} \times 0,50)$

Avec Surface 1 : désigne les surfaces imperméables tel que toitures et les surfaces en enrobés, en béton

Surface 2 : désigne les espaces verts,

Surface 3 : revêtements perméables, tels que béton poreux, enrobés drainants, graviers renforcés, calcaire sablé

Télécommunications- Électricité -fibre optique:

Les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles devront être enterrés.

Gaz

Le lotissement ne sera pas desservi par le réseau de gaz.

Energies renouvelables

La géothermie est autorisée ou encore le chauffage par la biomasse. Sous réserve d'encastrement dans le plan de la toiture et d'une bonne intégration à la volumétrie de la construction, les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.



VI. Surfaces de plancher (SdP) maximales autorisées

Numéro de lot	SdP max. autorisée
ILOT A	870 m ²
ILOT B	2560 m ²
1	140 m ²
2	100 m ²
3	100 m ²
4	100 m ²
5	100 m ²
6	100 m ²
7	100 m ²
8	100 m ²
9	100 m ²
10	130 m ²
11	130 m ²
12	100 m ²
13	100 m ²
14	130 m ²
15	140 m ²
16	130 m ²
17	130 m ²
18	130 m ²
19	130 m ²
20	130 m ²
21	130 m ²
22	130 m ²
23	130 m ²
24	130 m ²

25	150 m ²
26	150 m ²
27	140 m ²
28	140 m ²
29	140 m ²
30	140 m ²
31	140 m ²
32	130 m ²
33	100 m ²
34	130 m ²
35	130 m ²
36	130 m ²
37	130 m ²
38	140 m ²
39	150 m ²
40	160 m ²
41	150 m ²
42	150 m ²
43	140 m ²
44	140 m ²
45	140 m ²
46	140 m ²
47	140 m ²
48	140 m ²
49	140 m ²
50	170 m ²
Espaces communs	30 m ²
TOTAL SDP	9950 m²

N.B : les lots surlignés en jaune sont ceux où l'installation d'un commerce en rez-de-chaussée est autorisée ; le chiffre indiqué pour ces lots comprend donc de la sdp logements + de la sdp commerces.

Annexe 1 - Classification des arbres selon leur hauteur à l'âge adulte

Ci-dessous la classification employée pour les catégories d'arbres à planter.

Les sujets de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie sont strictement interdits sur l'opération, étant donnée ses dimensions.

Par ailleurs, ceux de 3^e catégorie ne peuvent être envisagés qu'en cœur ou fond de parcelle, à bonne distance, tant des constructions du lot à bâtir que de la limite séparative de fond de terrain ainsi que des limites séparatives latérales.

1 ^{ère} catégorie:	<i>Végétaux dont la hauteur adulte est comprise entre</i>	20 et 40 m
2 ^{ème} catégorie:	<i>Végétaux dont la hauteur adulte est comprise entre</i>	12 et 20 m
3 ^{ème} catégorie:	<i>Végétaux dont la hauteur adulte est comprise entre</i>	7 et 12 m
4 ^{ème} catégorie:	<i>Végétaux dont la hauteur adulte est comprise entre</i>	3 et 7 m
5 ^{ème} catégorie:	<i>Végétaux dont la hauteur adulte est comprise entre</i>	1,50 et 3 m
6 ^{ème} catégorie:	<i>Végétaux dont la hauteur adulte est comprise entre</i>	0,50 et 1,50 m

Il est en outre rappelé, suivant le respect du Code Civil, que « toute végétation de plus de 2m de hauteur doit être plantée à 2m minimum de la limite de propriété. Toute végétation d'une hauteur inférieure à 2m sera plantée à 50cm minimum de la limite de propriété. »