



29, Rue des Montées
45 100 ORLEANS

CLERY SAINT ANDRE - 45

"LE GUE DU ROI"

AL n° 45098034 H 001, délivré le 28 juin 2004

REGLEMENT

MODIFICATIF N°2 – 30 AVRIL 2008



Environnement du Centre
Ingénierie Infrastructure
7 place Jean Monnet - BP 4506
45 045 ORLEANS Cedex 1

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et en particulier de ses articles R 315.29 et suivants. Il s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Ce document vaut règlement pour le LOTISSEMENT "le gué du roi", situé sur le territoire de la Commune de CLERY-SAINT-ANDRE (Loiret).

ARTICLE 2 : OBJET

Le présent règlement respecte les dispositions du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLERY-SAINT-ANDRE, actuellement en vigueur. Il complète de fait, la réglementation d'urbanisme existante, et est opposable aux demandes d'autorisations de construire.

Il a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général dans le lotissement, sans préjudice des dispositions du POS valant PLU et des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation et l'utilisation du sol.

ARTICLE 3 : CARACTERE DU LOTISSEMENT

Le territoire du projet de LOTISSEMENT du "gué du roi" est délimité au Nord par la RD n° 951, à l'Est par la rue du Gué du roi, à l'Ouest par le groupe de pavillons d'habitations de Bel Air et au Sud par l'opération bâtie de la « Société Orléanaise hlm rurale ». Il est traversé par le chemin d'exploitation dit « des Aiguiches »,

Il est situé dans le cône de vision de la basilique de CLERY-SAINT-ANDRE. Il est par ailleurs distant de plus de 75 m de l'axe de la RD n° 951 et ne fait donc pas l'objet d'une étude d'entrée de ville au sens de l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme".

Le projet de LOTISSEMENT "du gué du roi" :

- intègre le cône de vision de la basilique.
- S'organise en fonction d'un réseau de desserte avec îlot central souligné d'un double-alignement d'arbustes, et voie en mail planté.
- S'intègre dans un cadre végétal cloisonné de haies mixtes.

Il s'agit à terme de créer un nouveau quartier de constructions individuelles dans un environnement rappelant la proximité des espaces ruraux.

La commune est dotée d'un POS applicable.

ARTICLE 4 : AFFECTATION ET DIVISION DU LOTISSEMENT

Le lotissement comprend une seule tranche, dont 25 lots maximum à bâtir.

Son territoire se compose de terrains pour des équipements publics et collectifs et de terrains privés pour des constructions individuelles.

4.1 : TERRAINS POUR DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET COLLECTIFS

Ils comprennent les voiries, des équipements de type poste de transformation électrique..., des aires de stationnement, des espaces verts et une allée piétonnière au centre d'un îlot d'espace vert. Ces surfaces sont exclues du décompte des lots pour la qualification du lotissement (art. R315.1 CU).

Les surfaces libres de construction, notamment les aires de stationnements et les espaces verts collectifs, doivent être plantées d'au moins un arbre pour 30 m². Ils doivent être considérés comme des éléments déterminants de la composition du lotissement.

4.2 : TERRAINS PRIVES CONSTRUCTIBLES

Ils sont destinés à une urbanisation par de l'habitat en "lot libre".

ARTICLE 5 : MODIFICATION ET CADUCITE DU REGLEMENT

Le présent règlement peut être modifié, si la modification est sollicitée à la majorité des trois-quarts détenant au moins les deux tiers de la superficie du lotissement, ou des deux tiers détenant au moins les trois-quarts de la superficie. La décision de modification est ensuite prise par l'autorité compétente pour accorder l'autorisation de lotir.

Les présentes règles d'urbanisme cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (art. L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme). Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L 315-3 du Code de l'urbanisme, a demandé le maintien du règlement, il ne cesse de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies dans le présent document ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le lotissement comprend des espaces privés composés de secteurs divisés en terrains et qui sont destinés à une urbanisation par de l'habitat en "lot libre".

Ce lotissement est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

SECTION 1 **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La réglementation applicable est celle du document d'urbanisme en vigueur dans la commune de CLERY-SAINT-ANDRE, complétée par les dispositions de l'article 1 précisées ci-après :

Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées :

- Les constructions individuelles à usage d'habitation de type "monofamiliale" **et leurs annexes**

SECTION 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

La réglementation applicable est du document d'urbanisme approuvé sur la commune, complétée par les dispositions des articles 3, 4, 6, 7, 10, 11, 12, 13 précisées ci-après :

Article 3 - Accès et Voirie

Les accès-voiture autorisés figurent au plan de composition.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Assainissement – eaux usées

Toute construction nouvelle doit évacuer obligatoirement les effluents au réseau collectif d'assainissement. Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer éviter tous reflux provenant de l'égout.

Assainissement – eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales doit être assuré sur la parcelle.

Electricité

Tout raccordement électrique devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

Télécommunications

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des bâtiments à édifier devra respecter la marge de reculement imposée telle qu'elle est mentionnée au plan de composition.

Toutefois, pour les garages, la règle est une implantation à 6,5 m au moins de l'alignement.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limite séparative est possible.

Toutefois, lorsque la construction est implantée sur une limite séparative, cette implantation devra se faire sur la limite séparative pour les lots repérés au plan de composition.

Article 10 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 m à l'égout du toit.

Article 11 - Aspect extérieur

11.1 - Les sous-sols sont déconseillés. Les garages en sous-sol sont interdits.

11.2 - Toitures

Les pentes de toiture des constructions principales devront avoir une pente comprise entre 40° et 45°.

Dans les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions principales pourront recevoir des toitures en croupe pour traitement d'angle.

La couverture de toiture sera réalisée en tuile plate d'aspect flammé ou en ardoise naturelle ou artificielle.

11.3. Les clôtures**11.3.a – Clôtures sur voie**

Elles devront être :

- soit réalisées en maçonnerie revêtue d'un enduit identique à celui des façades des bâtiments : mur plein ou mur bahut (hauteur maximale 0,80 m) surmonté de grilles ou grillages teintés verts,
- soit constituées d'un grillage vert tendu sur piquets ou métalliques verts ou en bois, avec possibilité de comporter une plaque de ciment à la base dont la hauteur hors sol n'excède pas 0,10 m.

11.3.b – Absence de clôtures sur voie

La délimitation entre le domaine public et le domaine privé devra être matérialisée par des bordurettes soit en béton préfabriquées de type P2, soit en bois.

11.3.c – Clôtures sur limite séparative

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 m.

Les clôtures mitoyennes à deux parcelles du lotissement seront réalisées à frais commun.

Les clôtures en limite séparative seront constituées d'un grillage de couleur verte, tendu sur potelets en fer verts ou piquets en bois, avec possibilité de comporter une plaque de ciment à la base dont la hauteur hors sol n'excède pas 0,10 m.

Les clôtures sur limite séparative seront doublées d'une haie vive champêtre d'essences locales lorsque le plan de composition l'y oblige.

Les clôtures constituées de plaques de ciment sont interdites.

Article 12 - Stationnement

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement aménagées sur la propriété dont 1 couverte.

Les aires de stationnement non closes et aménagées sur la parcelle viendront s'enfoncer dans le prolongement de l'accès obligatoire présenté au plan de composition. Cet espace ne sera pas clôturé sur rue.

Article 13 - Espaces libres - plantations

Les fonds de parcelle (limite de terrain opposée à celle avec voie de desserte) seront plantés d'une haie mixte dense.

EDC2i – 7 mai 2008- p6

Les essences végétales s'apparenteront à la végétation indigène locale existante.

Essences recommandées :

- arbres : frênes, charmes, érables, châtaigniers, robiniers, aulnes, cerisiers, prunus...
- arbustes : charmilles, noisetiers, prunelliers, cornouillers, troènes, bourdaines...

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

La Surface Hors Œuvre Nette maximale est fixée à 200 m² par terrain.