

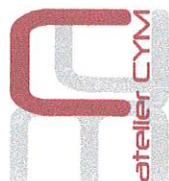
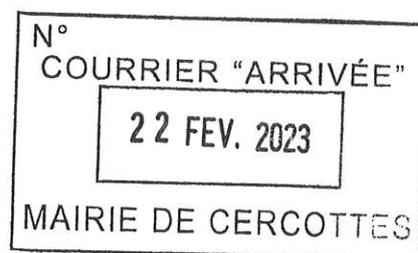
PA10a

20/02/2023

# Règlement

Département du LOIRET  
Commune de CERCOTTES

« Le Clos des Moutons »



Philippe COURTACHON architecte DPLG &  
Yu HUANG architecte DEA-HMONP  
7, place Jean Monnet - 45000 Orléans  
Tél : 02 38 61 06 68 - Fax : 02 38 61 41 73  
E-mail : cymarchitecture@free.fr

AGEO EXPERT  
GÉOMÈTRE-EXPERT

# SOMMAIRE

<b>1- OBJET DU REGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>2- DESIGNATION DU LOTISSEMENT</b>	<b>3</b>
<b>3- MODIFICATION DU LOTISSEMENT</b>	<b>3</b>
<b>4- SUBDIVISION DE LOTS</b>	<b>3</b>
<b>5- DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT</b>	<b>4</b>
<b>5-1 CONSTRUCTIONS</b>	<b>4</b>
<b>5-2 STATIONNEMENTS</b>	<b>4</b>
<b>5-3 ORDURES MENAGERES</b>	<b>4</b>
<b>5-4 ILOTS</b>	<b>4</b>
<b>5-5 FRANGE PAYSAGERE</b>	<b>5</b>
<b>5-6 REPARTITION DE L'EMPRISE AU SOL, DES SURFACES DE PLANCHER ET DE PLEINE TERRE</b>	<b>5</b>
<b>5-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION</b>	<b>6</b>
<b>5-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ENTRE LES LOTS</b>	<b>6</b>
<b>5-9 RAPPELS - QUELQUES DEFINITIONS</b>	<b>7</b>

## 1- OBJET DU REGLEMENT

Le règlement a pour objet de déterminer les règles de construction imposées dans le lotissement. Il devra être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

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.

## 2- DESIGNATION DU LOTISSEMENT

Les superficies annoncées sont susceptibles d'être modifiées. Les superficies définitives seront précisées après le bornage des lots par le Géomètre-Expert de l'opération.

Le lotissement comprend :

- 37 lots, numérotés de 1 à 37 inclus
- 1 îlot, numéroté 1, destiné à la réalisation de 7 logements sociaux
- Une voirie nouvelle
- 45 emplacements de stationnement
- Des espaces verts

Est exclu du lotissement :

- Un surplus non bâti identifié A et l'alignement

## 3- MODIFICATION DU LOTISSEMENT

Une demande de modification du présent lotissement, approuvée par arrêté Municipal, peut être faite à l'initiative du lotisseur ou d'un co-loti (Article L.442.10).

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers de la superficie d'un lotissement, ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents notamment du règlement et du cahier des charges relatif à ce lotissement si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Des demandes de modification peuvent être faites aussi par :

- disparition des règles d'urbanisme en lotissement (L 442-9)
- concordance des règles d'urbanisme en lotissement (L 442-11)
- déclaration d'utilité publique (L 442-13)

## 4- SUBDIVISION DE LOTS

La subdivision de lots, sauf lorsqu'elle consiste à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu (hors procédure), est également assimilée à une modification des documents du lotissement devant être acceptée par les colotis dans les conditions prévues à l'article 3.

## 5- DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

La Commune de CERCOTTES est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunale (PLUi-H).

Le projet est situé en zone 1AUB1.

Le règlement applicable au présent projet de lotissement est le règlement de la zone dans laquelle il se trouve, lesquels sont toutefois complétés par les dispositions définies dans ce présent article.

### 5-1 CONSTRUCTIONS

Le niveau du rez-de-chaussée fini des constructions devra être au minimum situé 30 cm au-dessus du terrain naturel.

Les sous-sols sont strictement interdits.

### 5-2 STATIONNEMENTS

Chaque acquéreur devra réaliser sur son lot une place de midi permettant le stationnement de deux véhicules, d'une dimension de 5 mètres sur 5 mètres minimum. En cas de réalisation d'un portail, il devra être implanté à 5 mètres en retrait de la limite de propriété. Néanmoins, un portail électrique pourra être implanté sur limite.

### 5-3 ORDURES MENAGERES

Le ramassage des poubelles se fera sur le devant des terrains.

Les propriétaires devront déposer leurs bacs d'ordures ménagères le jour (ou la veille au soir) de la collecte et les ramener après celle-ci.

### 5-4 ILOTS

L'îlot 1 devra recevoir 7 logements sociaux.

## 5-5 FRANGE PAYSAGERE

Une frange paysagère (haie multi-variétale) sera réalisée par le lotisseur sur une partie des lots 7 à 24 inclus. L'entretien de cette haie sera à la charge de l'acquéreur du lot concerné. Ce dernier devra, en cas de remplacement de celle-ci, veiller à la changer en respectant les mêmes essences qu'initialement plantées.

## 5-6 REPARTITION DE L'EMPRISE AU SOL, DES SURFACES DE PLANCHER ET DE PLEINE TERRE

Lot / îlot	Superficie du terrain, en m <sup>2</sup>	Emprise au sol possible, en m <sup>2</sup> (40% maximum)	Surface de plancher maximale attribuée, en m <sup>2</sup>	Surface de pleine terre minimale attribuée, en m <sup>2</sup> (40% minimum du lotissement)
Lot n°1	543	217,2	250	200
Lot n°2	460	184,0	250	170
Lot n°3	460	184,0	250	170
Lot n°4	462	184,8	250	170
Lot n°5	483	193,2	250	180
Lot n°6	600	240,0	250	230
Lot n°7	774	309,6	250	290
Lot n°8	470	188,0	250	180
Lot n°9	471	188,4	250	180
Lot n°10	472	188,8	250	180
Lot n°11	474	189,6	250	180
Lot n°12	476	190,4	250	180
Lot n°13	478	191,2	250	180
Lot n°14	479	191,6	250	180
Lot n°15	481	192,4	250	180
Lot n°16	837	334,8	250	340
Lot n°17	514	205,6	250	190
Lot n°18	512	204,8	250	190
Lot n°19	511	204,4	250	190
Lot n°20	510	204,0	250	190
Lot n°21	508	203,2	250	190
Lot n°22	506	202,4	250	190
Lot n°23	502	200,8	250	190
Lot n°24	673	269,2	250	260
Lot n°25	432	172,8	250	160
Lot n°26	459	183,6	250	170
Lot n°27	519	207,6	250	200
Lot n°28	467	186,8	250	180

<b>Lot n°29</b>	<b>648</b>	<b>259,2</b>	<b>250</b>	<b>240</b>
<b>Lot n°30</b>	<b>525</b>	<b>210,0</b>	<b>250</b>	<b>200</b>
<b>Lot n°31</b>	<b>546</b>	<b>218,4</b>	<b>250</b>	<b>210</b>
<b>Lot n°32</b>	<b>528</b>	<b>211,2</b>	<b>250</b>	<b>200</b>
<b>Lot n°33</b>	<b>630</b>	<b>252,0</b>	<b>250</b>	<b>230</b>
<b>Lot n°34</b>	<b>451</b>	<b>180,4</b>	<b>250</b>	<b>170</b>
<b>Lot n°35</b>	<b>451</b>	<b>180,4</b>	<b>250</b>	<b>170</b>
<b>Lot n°36</b>	<b>513</b>	<b>205,2</b>	<b>250</b>	<b>190</b>
<b>Lot n°37</b>	<b>490</b>	<b>196,0</b>	<b>250</b>	<b>190</b>
<b>Ilot n°1</b>	<b>1 246</b>	<b>498,4</b>	<b>1050</b>	<b>300</b>
<b>Espaces communs</b>	<b>7 944</b>	<b>3177,6</b>	<b>50</b>	<b>3 820</b>
<b>Total</b>	<b>28 505</b>	<b>11 402</b>	<b>10 350</b>	<b>11410</b>

## 5-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

Les constructions principales doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement dans les polygones d'implantation tel que cela est défini dans le plan réglementaire (PA10b) annexé à ce règlement.

Les constructions d'annexes (en une ou plusieurs constructions) d'une emprise au sol totale cumulée n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> par lot et d'une hauteur maximale de 3m50 au point le plus haut sont autorisées à l'intérieur et à l'extérieur des polygones d'implantation, entre l'arrière de ce dernier et les fonds de lots, ainsi que dans les espaces paysagers protégés.

## 5-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ENTRE LES LOTS

Les constructions principales doivent être implantées dans les polygones d'implantation tel que cela est défini dans le plan réglementaire (PA10b) annexé à ce règlement.

Les constructions d'annexes (en une ou plusieurs constructions) d'une emprise au sol totale cumulée n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> par lot sont autorisées à l'intérieur et à l'extérieur des polygones d'implantation, entre l'arrière de ce dernier et les fonds de lots, ainsi que dans les espaces paysagers protégés.

Les constructions principales et les constructions annexes doivent être implantées en limite séparative de lot ou en retrait par rapport aux lots contiguës :

- Si la façade en vis-à-vis de la limite de lot ne comporte aucune ouverture, toutes les constructions peuvent s'implanter en limite de lot, ou avec un retrait minimal de 3 mètres
- Si la façade en vis-à-vis de la limite de lot comporte au moins une ouverture sans création de vues, la marge de retrait minimale est fixée à 3 mètres

- Si la façade en vis-à-vis de la limite de lot comporte au moins une ouverture avec création de vues, la marge de retrait minimale est fixée à 8 mètres

## 5-9 RAPPELS - QUELQUES DEFINITIONS

### **DEFINITION D'UNE VUE :**

Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- Les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les lucarnes, les châssis de toit, les terrasses situées à plus de 0.60 mètre par rapport au point le plus bas du terrain naturel et à moins de 2.60 mètres du plancher en RDC et à moins de 1.90 mètre du plancher aux étages.

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- Les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0.60 mètre du terrain naturel, les ouvertures de toute nature dont l'allège est placée à plus de 2.60 mètres du plancher au RDC et à plus de 1.90 mètre de hauteur du plancher des étages (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides ;
- Les terrasses situées à 0.60 mètre maximum du terrain naturel moyen ;
- Les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- Les pavés de verre ;
- Les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

### **DEFINITION D'UNE CONSTRUCTION :**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme et en sous-sol ou en surface.

### **DEFINITION D'UNE ANNEXE :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

## 5-10 GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'entretien, par le pétitionnaire ou par la commune, communauté de communes si rétrocession des ouvrages de gestion des eaux pluviales (espaces communs) consiste à :

- nettoyer régulièrement les surfaces imperméabilisées (voies),
- hydrocurer les canalisations (eaux usées et pluviales) quand cela est nécessaire,
- ramasser les débris après les périodes de pluie et les feuilles à l'automne,
- contrôler régulièrement (tous les deux mois et après chaque événement pluvieux intense) les différents ouvrages.

Les ouvrages seront régulièrement entretenus de manière à garantir, le bon fonctionnement des dispositifs d'évacuation, de traitement, de régulation et d'obturation. Le gestionnaire assurera la tenue d'un cahier de suivi et d'exploitation.

En cas de pollution, fermeture de la vanne de sectionnement manuellement si elle existe, et pompage dans les ouvrages, curage des terres polluées le cas échéant, évacuation en déchetterie spécialisée, suivi, BSDI,...

L'entretien (par propriétaire et locataire) des ouvrages de gestion des eaux pluviales (espaces privés/lot) consiste à :

- nettoyer régulièrement les surfaces imperméabilisées (voies),
- hydrocurer les canalisations (eaux usées et pluviales) quand cela est nécessaire,
- ramasser les débris après les périodes de pluie et les feuilles à l'automne,
- contrôler régulièrement (tous les deux mois et après chaque événement pluvieux intense) les différents ouvrages.

Le gestionnaire assurera la tenue d'un cahier de suivi et d'exploitation.