



DEPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE CHATEAUNEUF

Plan Local d'Urbanisme

12 - Règles de constructions



Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
09	12 juillet 2011	du 09/01/12 au 10/02/2012	27 mars 2012 Exécutoire 12 avril 2012

Modifié le 18 décembre 2012

Comme indiqué dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, chapitre III, objectif 3 de la page 10, la commune souhaite préserver l'identité locale traduite dans le patrimoine bâti. Pour cela, les caractéristiques remarquables des constructions dans leur aspect extérieur devront être préservées.

Ces mesures réglementaires sont donc indiquées à l'article 11 dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la zone concernée. Dans cet article, il est clairement stipulé que toutes les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains. A l'article 11-2-1, il est indiqué que les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale.

Aussi, ce document est établi pour aider le futur acquéreur à la compréhension de certaines dispositions applicables à chaque zone.

1 – ACCES

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

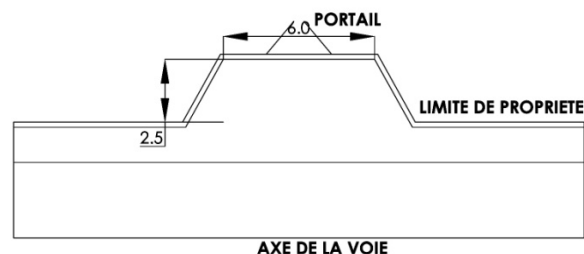
Le long des routes départementales RD30 et RD6, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

Le long des routes départementales RD30 et RD6, une marge de recul doit être respectée. Cette marge correspond à 15 mètres par rapport à l'axe.

D'autres marges de recul sont à respecter (en fonction du relief, des obstacles latéraux, des extensions des bâtiments existants...)

Entrée charretière : le portail doit être disposé dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 6 mètres et la profondeur au minimum de 2,50 mètres suivant le schéma ci-dessous, et ne doit pas se développer dans cette échancrure, mais vers l'intérieur de la partie privative.



Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2 – CONSTRUCTIONS

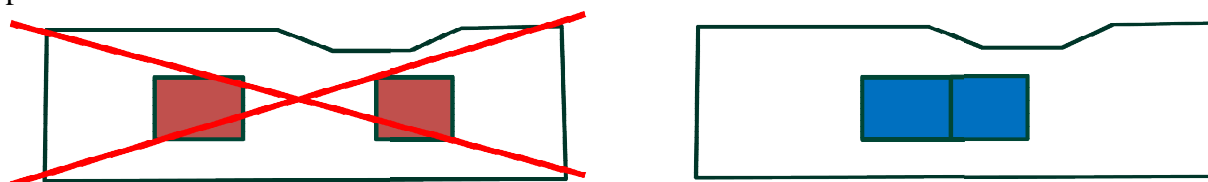
Pour être constructible, chaque zone contient ses spécificités :

- Pas de surface minimale pour le secteur UBp et UCa
- Surface minimum de 900 m² pour les secteurs UCb et UCe
- Surface minimum de 1 200 m² pour le secteur UC...

Les nouvelles constructions doivent respecter le principe d'intégration urbaine avec les bâtiments voisins.

Compte tenu de son urbanisation issue du modèle développé dans la seconde partie du XX^{ème} siècle sous forme d'habitat pavillonnaire à large maille la Commune impose des modes d'aménagement qui privilégient la création d'entité pouvant éventuellement contenir plusieurs logements et cela en lieu et place d'un habitat pavillonnaire à petite maille.

A titre d'exemple le schéma fonctionnel suivant illustre le principe d'implantation privilégié par la Commune :



3 – IMPLANTATION GENERALE

Selon le secteur de construction, les règles d'implantation par rapport aux limites sont les suivantes :

REGLE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		
	Alignement voirie	limite séparative
Zones urbaines		
UBp	Entre 0 et 3 mètres	Entre 0 et 3 mètres
UC et UCb	5 mètres	0 ou 5 mètres
UCa	à l'alignement	Sur limite au moins
UCe	3 mètres	0 ou 4 mètres
UF	5 mètres	5 mètres
UL	4 mètres	4 mètres
Zones à urbaniser		
AU	Entre 0 et 6 mètres	0 ou 4 mètres
1AUe	3 mètres	0 ou 4 mètres
Zones Agricoles		
A	5 mètres	5 mètres
Zone Naturelle		
N	5 mètres	5 mètres