

Commune du Creusot

## « LA VIOLETTE »

### AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT

Lotisseur : Coop Habitat Bourgogne



69 Avenue Boucicaut  
71100 Chalon-sur-Saône  
Tél. : 03 85 46 16 63  
[www.habitat-bourgogne.com](http://www.habitat-bourgogne.com)



## PA10 - REGLEMENT

Novembre 2016  
Dossier n° 6248

## **PREAMBULE**

Le règlement de la zone AU du PLU de la communauté urbaine Creusot-Montceau s'applique aux autorisations d'utiliser le sol délivrées dans le lotissement. Il est complété par le présent règlement qui a pour but de définir les règles et servitudes particulières qui précisent les dispositions particulières qui ne sont pas prévues par le règlement de la zone

Il est opposable aux tiers, aux acquéreurs des lots, mais aussi à leurs héritiers ou ayants-droits à quelque titre que ce soit.

Il doit être reproduit in extenso dans tous les actes de vente ou de location, tant pour l'acquéreur initial que pour les acquéreurs successifs ultérieurs.

Par contre, les obligations contractuelles liant les propriétaires des lots, sont définies dans le Cahier des Charges annexé à l'acte de vente, auquel tout acquéreur devra obligatoirement adhérer, dès l'acquisition de son ou de ses lots.

## **OBJET DU PRESENT REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol ou de travaux pour l'un des lots du lotissement dit « La Violette ».

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seules les constructions à usage d'habitation et d'activités compatibles avec le voisinage des habitations, et leurs annexes sont admises.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.


## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCES

L'accès des lots devra se faire conformément au plan de composition.

Un seul accès par lot sera autorisé, il ne sera pas créé sur les réseaux en servitude ainsi que sur les branchements.

Sur le plan de composition PA4 sont repérés par :

- un triangle pour les entrées obligatoires 
- une succession de croix pour les zones d'accès non autorisées. **XXXXXXXX**

### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau Potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eau potable réalisé dans la voie nouvelle, à partir du branchement en attente sur le lot.

Le regard de branchement du lot, le compteur, le droit de branchement et le raccordement de la construction à ce regard sont à l'initiative et à la charge de chaque propriétaire.

#### 2 - Assainissement :

##### 2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'assainissement réalisé dans la voie nouvelle à partir du regard de branchement du lot. Ce regard est réalisé par le lotisseur. Par contre, les droits de branchement et le raccordement de la construction à ce regard sont à l'initiative et à la charge de chaque propriétaire.

##### 2.2 - Eaux Pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales réalisé dans la voie nouvelle pour permettre l'évacuation des eaux pluviales à partir du regard de branchement du lot. Ce regard est réalisé par le lotisseur. Par contre, le raccordement de la construction à ce regard est à l'initiative et à la charge de chaque propriétaire.

Afin de limiter les débits d'eaux pluviales dans les réseaux et de limiter la consommation d'eaux potables, il est préconisé de mettre en place tout dispositif favorisant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour des usages non sanitaires comme le jardinage ou le lavage des véhicules.

### **3- Electricité :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique, réalisé dans la voie nouvelle par le lotisseur, à partir du coffret électrique du lot. Ce coffret est réalisé par le lotisseur. Par contre, le compteur, le droit de branchement et le raccordement de la construction à ce compteur sont à l'initiative et à la charge de chaque propriétaire.

### **4- Téléphone :**

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité pourront être raccordées au réseau téléphone, réalisé dans la voie nouvelle par le lotisseur, à partir du regard téléphone du lot. Ce regard est réalisé par le lotisseur. Par contre, le compteur, le droit de branchement et le raccordement de la construction à ce regard sont à l'initiative et à la charge de chaque propriétaire.

## **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Application du PLU

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Application du PLU

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Application du PLU

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

Application du PLU

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Application du PLU

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### Constructions :

Application du PLU

### Clôtures en façade d'espaces publics :

En façade de la voie interne au lotissement et des allées piétonnes, la clôture sera constituée :

- Cas général : d'une haie mixte de 1.20m de hauteur maximum composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.
- Dans le cas d'un muret: il sera réalisé dans le même esprit que la construction principale et ne dépassera pas 1.20m de hauteur.

Clôtures en limite séparative: application du PLU.

### Coffrets de branchements

Les coffrets de branchements devront être intégrés à la clôture de manière à diminuer l'impact visuel de ceux-ci.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Il sera prévu deux places de stationnement par logement. Les stationnements seront assurés à l'intérieur des lots.

Si la construction projetée concerne une activité compatible avec le voisinage des habitations, le nombre de place de stationnement nécessaires à l'activité sera prévu à l'intérieur du lot.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,**

Application du PLU

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La surface de plancher maximale constructible autorisée sera de 7500m<sup>2</sup> pour l'ensemble du lotissement.

La répartition de la surface de plancher sera effectuée par le lotisseur et cela conformément au Code de l'Urbanisme : une attestation sera fournie aux attributaires de lot indiquant la surface de plancher constructible du lot.

Un même propriétaire peut réunir plusieurs lots contigus. Il supportera les charges des lots réunis sans avoir à respecter les prospectes entre les lots, objet du projet.

La surface de plancher des lots réunis sera la somme des surfaces de plancher de chaque lot et pourra être utilisée en totalité quelle que soit l'implantation de la construction.