

Commune de CUISERY (71)
Aménagement COOP HABITAT BOURGOGNE
« PETITE BECHE »

PA10 - REGLEMENT

CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au lotissement sis sur la commune de CUISERY figurant au plan cadastral section AK n°177 (avant division) et réalisé par la Société COOP HABITAT BOURGOGNE.

Il s'applique à l'ensemble des lots constructibles compris dans le périmètre de celui-ci pendant une période de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des lots constructibles du lotissement. Il doit être annexé à tous les actes constitutifs de droits réels, ou contrats de location ou d'occupation successifs portant sur les lots.

Le terrain est situé en zone 1AUb du P.L.U. de la commune de CUISERY et d'une orientation d'aménagement dite « Secteur Centre (Annexe 2b du PLU).

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

La destination principale du lotissement est à usage d'habitation. Les bâtiments pourront également être utilisés dans le cadre d'une activité artisanale, commerciale ou de bureau, à condition que celle-ci ne nécessite ni atelier ni entrepôt, reste compatible avec les infrastructures mises en place par le lotisseur, et ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

Un seul logement par lot est autorisé sauf pour l'îlot A.

L'îlot A peut accueillir jusqu'à 5 logements dont a minima 4 logements sous forme de logements intermédiaires de type maison de ville avec petits jardins ou pavillonnaires groupés. Il est divisible en 5 lots maximum.

Les autres lots ne sont pas divisibles.

ARTICLE 2 – ACCES

1. Les lots 1,7 et 8 devront accéder depuis la rue de la Bêche.

Les lots 2, 3, 4, 5, 6 et l'îlot A devront accéder depuis la voie interne de l'opération.

2. L'accès véhicules au lot respectera les indications du plan de composition PA4 dans le lot concerné :

- Entrée imposée pour les lots 4 et 5 (les autres lots n'ont pas d'entrée imposée).
- Zone d'accès véhicule interdit pour les lots 1, 3, 6, 7 et l'îlot A

ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Les raccordements à tous les réseaux se feront par l'intermédiaire des attentes réalisées par le lotisseur sur chacun des lots.
2. Les coffrets gaz et électricité doivent rester accessibles depuis un espace collectif.

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

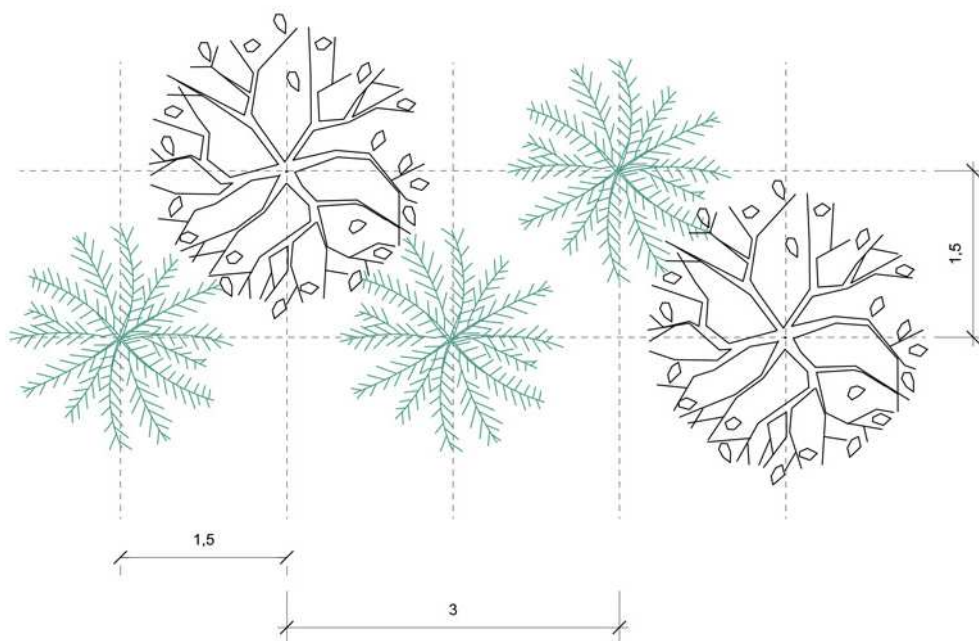
1. Pour les constructions autres que les annexes de moins de 20 m² :
Le long de la voie interne, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.
2. Pour les annexes de moins de 20 m² :
Le long de la voie interne, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1m.
3. Les lots 1 et 2 et l'îlot A devront créer une zone tampon plantée sur leur limite Nord sur une largeur 4.0m où toutes les constructions sont interdites.
4. Le faîtage principal des constructions principales devra être perpendiculaires ou parallèle à une des limites des lots sauf pour les lots 5 et 6 où le faîtage principal des constructions principales devra être perpendiculaire ou parallèle à la voie interne, à la limite Est ou à la limite Ouest du lot.
5. Le long de la rue de la Bêche, pour les lots 1, 7 et 8, les constructions doivent être implantées à plus de 5 m de la limite du lot conformément au plan PA4.
6. Sur les lots 3 et 4, une partie de la construction principale doit d'implanter dans une bande de 8.0m conformément au plan PA4.

ARTICLE 5 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit ou à l'acrotère, est limitée à 6.5m.

ARTICLE 6 – CLOTURES ET PLANTATIONS

Les acquéreurs des lots 1, 2 et de l'ilot A devront planter une zone tampon de 4.0m de large conformément au plan PA4 en respectant le principe ci-dessous, c'est-à-dire la création à minima de deux lignes de plantation avec un espacement de 1.5m maximum entre chaque sujet. Ces sujets peuvent être des arbres de haute tige ou des arbustes.



Conformément à l'article 647 du code civil, les sujets devront être plantés à une distance minimale de 0.5m de la limite si, à leur taille adulte, ils font moins de 2m de haut et à une distance minimale de 2.0m, si à leur taille adulte, ils font plus de 2m.

Dans la bande inconstructible de 4m située au Nord des lots 1, 2 et de l'ilot A, les clôtures, si elles existent, ne pourront être que de type grillage à mailles larges/

Les plantations de cette zone tampon devront être d'essences locales en mélange, par exemple :

- Pour les arbres de haute tige : Erable champêtre, noyer, chêne pédonculé, merisier, noisetier, charme
- Pour les arbustes à développement moyen : troène, viorne lantana, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, fusain d'Europe, lilas, sureau noir, buddleja, prunellier

INFORMATION - RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Les occupants des lots amèneront leurs déchets dans des contenants adaptés, en respectant la réglementation et les délais fixés par le SIVOM le long de la voie interne ou la rue de la Bêche et enlèveront les contenants le soir de la collecte.