

Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière

CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956

**Coop
Habitat
Bourgogne**



Militant de l'habitat de qualité.

DEPARTEMENT DE SAÔNE-ET-LOIRE - COMMUNE DE CRISSEY

OPERATION « TERRES DES CROIX ROUGES 2C »

PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT

Pièce : PA 10

11-2716C

12 avril 2021

En sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de CRISSEY, à savoir :

- le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, approuvé le 18 octobre 2018, sous réserve des dispositions de l'Article R 111-1 et de ses modifications susceptibles d'intervenir.
- les lots constructibles étant intégralement situés en zone 1AU, le règlement de cette zone s'applique au présent lotissement.
- Les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvrant cette zone.

Les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles complémentaires édictées ci-après :

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé "Terres des Croix Rouges 2C", tel qu'il est présenté sur les plans joints.

L'unité foncière concernée est cadastrée, commune de CRISSEY, section AB numéros 341p, 352p, 361p, et section ZK numéros 231, 10, 11p, 14p, 208p pour une surface lotie de 12 315 m² environ.

Article 1 – Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits.

Conformes au PLUi.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les dispositions du PLUi sont complétées par :

Ne sont admises que les constructions à usage d'habitation, de bureau pouvant servir à l'exercice de professions libérales, à raison d'un pavillon par lot, ne comportant qu'un seul logement.

Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Conformes au PLUi.

Article 4 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées ou emprises publiques

Les dispositions du PLUi sont complétées par :

Les constructions principales doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 4 mètres des limites des voies ouvertes à la circulation des véhicules tel que le retrait est matérialisé au plan de composition (PA4). Lorsque la construction est riveraine de plusieurs voies, ce retrait ne s'applique que sur une seule des voies.

Les constructions d'annexes (garage, abri de jardin,...) de moins de 40m² d'emprise au sol peuvent s'implanter à l'alignement des voies, à condition que la hauteur de ces constructions n'excèdent pas 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent qu'à l'alignement des voies ouvertes à la circulation. Les implantations seront conformes au PLUi par rapport aux limites des autres emprises publiques (espaces verts, chemins piétons,...).

Les constructions devront s'implanter selon l'axe imposé par le plan de composition pour le sens de faitage ou de la façade principale.

Article 5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du PLUi sont complétées par :

Pour les constructions principales :

- L'implantation en limite séparative est interdite.
- La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes isolées ou accolées à la construction principale, notamment les garages, peuvent quant à eux être implantés en limites séparatives.

Les constructions devront s'implanter selon l'axe imposé par le plan de composition pour le sens de faitage ou de la façade principale.

Article 6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Conformes au PLUi.

Article 7 – Emprise au sol des constructions

Les dispositions du PLUi sont complétées par :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'emprise foncière non bâtie. Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

Article 8 – Hauteur maximale des constructions

Les dispositions du PLUi sont complétées par :

La hauteur des constructions est limitée à :

- pour les constructions avec toiture en pente : Rez-de-chaussée + Combles maximum
- pour les constructions avec toiture terrasse : R+1 maximum, dont le niveau R+1 occupera au maximum 50% de la surface du rez-de-chaussée.

Article 9 – Aspect extérieur des constructions

Les dispositions du PLUi sont complétées par :

Clôtures :

Le projet de clôture éventuelle devra être déposé en même temps que le permis de construire.

Il est ici rappelé que les hauteurs maximales ci-après définies s'entendent depuis l'altimétrie du terrain naturel avant aménagement.

Les clôtures sur espace public :

La clôture sera constituée :

- soit d'un mur, conformément au PLUi,
- soit d'une haie vive. Si un grillage est incorporé, il sera implanté derrière ou noyé dans la haie,
- soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif occultant.

Les grillages seuls sont interdits

Pour les lots C6 et C7, l'éventuelle clôture Ouest en limite du chemin piéton de la promenade et de ses espaces verts sera réalisée :

- au moyen d'une haie vive. Si un grillage est incorporé, il sera implanté derrière ou noyé dans la haie.

Pour les lots C2 et C3, l'éventuelle clôture en limite du chemin piéton et de ses espaces verts sera réalisée :

- au moyen d'une haie vive. Si un grillage est incorporé, il sera implanté derrière ou noyé dans la haie.

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1m50.

Les clôtures sur limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1m80.

Clôtures sur voirie en impasse :

Avant réalisation des enrobés par l'aménageur, les acquéreurs de ces lots devront soit :

- avoir réalisé leur clôture si celle-ci est constituée d'un mur ou d'un mur bahut, ainsi que leur seuil de portail ; l'altimétrie du seuil de portail sera définie avec le géomètre de l'opération.
- avoir posé une bordure type CR2 en limite de voirie dans tous les autres cas.

Article 10 – Aires de stationnement des véhicules

Les dispositions du PLUi sont complétées par :

Le stationnement sur les espaces communs est interdit en dehors des emplacements prévus à cet effet le long de la voirie principale. Ces emplacements sont par ailleurs réservés aux visiteurs.

Les acquéreurs des lots devront aménager au minimum 2 emplacements de stationnements privés (2,5m x 5m minimum à faire figurer au plan masse du Permis de Construire de la construction principale).

Les éventuelles places situées à l'intérieur d'un garage fermé ne sont pas intégrées dans ce décompte.

La configuration de l'accès et des stationnements devra prendre en compte le rayon de braquage des véhicules qui entreront sur le lot, et de telle sorte que les 2 places extérieures soient accessibles indépendamment l'une de l'autre.

Article 11 – Espaces libres, aires de jeux et plantations

Conformes au PLUi.

Article 12 – Performances énergétiques et environnementales

Conformes au PLUi.

Article 13 – Accès et voirie

Les dispositions du PLUi sont complétées par :

L'accès aux lots C1 et C11 comprend des zones d'accès interdits.

La position de l'accès aux lots C1, C4, C5, C6, C7, C10 et C11 est imposée conformément au plan de composition (PA4).

Article 14 – Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Les dispositions du PLUi sont complétées par :

Eaux pluviales :

Un dispositif de récupération des eaux pluviales est encouragé. Ces eaux récoltées peuvent être réutilisées pour un usage domestique conformément à la réglementation en vigueur.

Article 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Conformes au PLUi.

Article 16 – Surface de plancher

La Surface Plancher autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 1870 m².

La Surface Plancher, affectée à chaque lot, sera précisée à l'acte de vente correspondant.

Il sera fourni pour chaque lot :

- un plan de vente du lot,
- une attestation indiquant la Surface Plancher affectée au lot.

Article 17 – Servitudes

Le lotissement supportera également :

- une servitude de passage au profit des habitants de la tranche n°1 (PA n°71154 18E0001 et n°71154 18E0002) déjà réalisée et n°3 qui sera réalisée ultérieurement au Sud, ainsi qu'au profit du lotissement de la tranche 2D,
- une servitude de tréfonds pour le passage et le raccordement des réseaux secs (gaz, électricité, téléphone/fibre, éclairage) et des réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales, de la tranche 2D comprenant plusieurs lots constructibles, sur les réseaux du lotissement, ainsi qu'au profit de la tranche n°3 qui sera réalisée ultérieurement au Sud (aucun coût supplémentaire nécessaire),
- une servitude de tréfonds pour le passage d'un réseau d'eaux pluviales communal