



SEAu
Société d'Équipement
de l'Auvergne

Département de l'Allier

COMMUNE DE VALLON-EN-SULLY

Lieu-dit Le Grand Champ

LOTISSEMENT "LE GRAND CHAMP"

9. REGLEMENT

PA10 – modification n°1

(Article R 441-6a C.Urb)

Le présent règlement s'applique au lotissement « Le Grands Champ ».

Ce règlement ainsi que le plan de composition qui lui est associé, fixent, en application des textes en vigueur (Code de l'urbanisme, article Uc du Plan local d'urbanisme de VALLON EN SULLY...), les règles et les servitudes d'intérêt général, imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Rappel : Certaines règles du plan de composition ont été définies d'après l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

D'autre part, les constructions devront être réalisées en étroite cohérence avec la charte architecturale et paysagère de la communauté de communes du val de Cher.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole,
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article 2,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de déchets, de toute nature que ce soit.
- les constructions à usage d'activités soumises aux installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admis :

- les constructions à usage d'habitation individuelle, ainsi que leurs annexes ;
- les constructions à usage d'habitat collectif ;
- les constructions à usage mixte d'habitat et d'activité relevant du domaine tertiaire ou commercial ;
- l'extension des constructions existantes, sous réserve d'une destination qui soit compatible avec la vocation résidentielle de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

A - Accès - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

Les accès motorisés sur la Route départementale N°301 sont interdits.

Les accès aux lots devront être créés conformément au plan de composition annexé.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Lorsqu'elles se termineront en impasse, les voies devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules de reprendre la circulation en sens inverse dans des conditions suffisantes de sécurité et d'aisance.

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable du lotissement ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement

a - Eaux usées – La construction devra être obligatoirement raccordée au réseau d'eaux usées du lotissement par l'intermédiaire du tabouret de branchement existant au droit du terrain.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - La construction devra être obligatoirement raccordée au réseau d'eaux pluviales du lotissement par l'intermédiaire du tabouret de branchement existant au droit du terrain.

c - Autres réseaux – La desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

Le raccordement au réseau électrique devra être réalisé depuis le coffret de branchement existant au droit du terrain. Dans le cas de raccordement aux réseaux de télécommunications et de gaz, ils devront être effectués depuis les branchements existants au droit du terrain.

ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Conformément au plan de composition annexé. Les subdivisions de lots sont interdites.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Conformément au plan de composition annexé.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conformément au plan de composition annexé.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus haute, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, la norme de recul ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définition au § 3.2.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faitage et 9 mètres à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

Il serait souhaitable de s'inspirer des recommandations de la Charte Architecturale et paysagère de la Communauté de Communes du Val de Cher pour l'élaboration des projets de construction dans le lotissement.

Dans tous les cas le bâti construit devra être en harmonie avec l'environnement bâti existant.

Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 45 °.

Les toits-terrasses sont autorisés.

Clôtures :

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.50 m de hauteur. Elles pourront être doublées d'une haie constituée d'essences locales.

ARTICLE 12 STATIONNEMENT

(Voir définition et conditions particulières au § 3-2-6 des dispositions générales).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il peut être demandé au minimum :

- 2 emplacements par logement ;
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente ;
- 2 emplacements pour 50 m² de surface hors-œuvre nette affectée aux autres activités.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

La transformation ou l'amélioration de bâtiments existants, affectés à des logements locatifs sociaux ne sont pas assujetties aux obligations ci-dessus si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- les travaux sont financés avec un prêt aidé de l'Etat,
- les travaux ne créent pas de surface hors-œuvre nette excédant un plafond fixé à 50 % de la surface existante avant le début des travaux.

ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.

Le choix des espèces devra s'inspirer de la charte architecturale et paysagère de la communauté de communes du Val de Cher.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TABLEAU DES SURFACES :

N° du lot	Superficie (m ²)	Surface de plancher maximale autorisée (m ²)
1	888	250
2	1016	250
3	1035	250
4	1152	250
5	657	250
6	661	250
7	666	250
8	651	250
9	753	250
10	809	250
11	799	250
12	929	250
13	1057	250
14	1030	250
15	921	250
16 Voirie et espaces communs	5 816	
TOTAL	18 840	3 750

Nota : les superficies des lots indiquées sont approximatives, elles deviendront définitives après bornage des lots.