



Département de l'Allier
Commune de Cressanges
Lotissement "Rue Copin"

REGLEMENT
PA 10

<i>Indices</i>	<i>Date</i>	<i>Modifications</i>
1	01/04/2022	article 7

<i>Echelle</i>	<i>Date</i>	<i>N° Dossier</i>	<i>Système de coordonnées</i>
	27-04-2015	14106	Planimétrie: Altimétrie:

Lien: P:\Maitrise d'oeuvre\Cressanges\14106 - Lotissement SEAU Rue Copin\BTM_Esq Cressanges RESERVOIR 21 04 15.dwg

Le présent règlement s'applique au lotissement communal « Rue Copin » sur la commune de CRESSANGES, département de l'Allier.

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

- Règles générales d'urbanisme
- Plan de composition

Les dispositions du présent règlement et du plan de composition sont opposables et s'imposent à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Elles doivent être visées dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis et un exemplaire du règlement et du plan doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, de ventes ou de locations successives.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

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

ARTICLE 1OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité (bruit, pollution olfactive, poussières, pollutions de l'eau ou de l'air),
- les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage,
- les constructions et installations nouvelles à usage industriel,
- les constructions et installations nouvelles à destination d'entrepôt d'une superficie supérieure à 200 m².
- les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement de caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- tout dépôt de déchets, ferrailles, gravats, ou de véhicules hors d'usage non lié à une activité autorisée,
- tout dépôt ou stockage de matières dangereuses ou toxiques,
- les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

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

Le présent lotissement est destiné à recevoir :

- les constructions à usage d'habitation individuelle, ainsi que leurs annexes
- les constructions à usage d'habitat collectif
- les constructions à usage de logements locatifs

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout accès présentera une largeur minimum de 3,50 m

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

Un recul par rapport à l'alignement sera imposé vis-à-vis des portails et garages, afin que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

ARTICLE 4DESSERTER PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau du lotissement devra être réalisé par l'intermédiaire du regard de branchement construit pour le terrain.

2- Assainissement eau usée

Toute construction devra être obligatoirement raccordée au réseau d'eaux usées du lotissement par l'intermédiaire du tabouret de branchement existant au droit du terrain, en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3- Assainissement eau pluviale

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, en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4- Autres réseaux

Le raccordement au réseau électrique devra être réalisé depuis le coffret de branchement existant au droit du terrain.

Le raccordement au réseau de télécommunications devra être effectué depuis le regard de branchement existant au droit du terrain.

La desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE 5CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Conformément au plan de composition annexé.

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

Conformément au plan de composition annexé.

ARTICLE 7IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Conformément au plan de composition annexé.

Les constructions devront être implantées à 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les annexes (abris de jardin, carport...), hors construction principale, pourront être installées à l'intérieur de la zone de 3m.

Dans le cas d'acquisition de deux lots côte à côte, il sera possible de construire sur la limite séparative.

Limites séparatives: *Limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.*

ARTICLE 8IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Soumise à avis lors du dépôt de permis de construire.

ARTICLE 9EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 9 m au faîtage.

Hauteur des constructions: *la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).*

ARTICLE 11ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, les techniques de constructions employées, la nature des matériaux utilisés, par leur situation et leurs dimensions, doivent s'intégrer à l'environnement avoisinant, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage bâti et naturel.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des bâtiments traditionnels et des constructions voisines.

Les constructions bois pourront être acceptées et examinées au cas par cas. Cependant, elles ne feront pas référence à des chalets de type savoyards.

Façades

Dans le cas d'enduits de façade, ceux-ci feront référence à la charte de la Communauté de Communes Bocage Sud.

Les matériaux destinés à être enduits ne pourront restés nus.

Les couvertures

Non réglementé

Implantation et volumétrie

Implantation de la maison par rapport à la parcelle, conformément à la zone constructible du plan de composition annexé.

Éviter le terrassement artificiel par rapport au terrain naturel ; le niveau du rez-de-chaussée devra être implanté à environ 20 à 50 cm maximum du terrain naturel avant travaux

Clôtures

Les clôtures, sur rue ou sur limites séparatives, pourront être composées d'un soubassement en maçonnerie enduit de 50 cm de hauteur maximum et surmonté par des lisses bois ou métal de 100 cm de hauteur maximum ou composées d'un grillage simple torsion sur potelets métalliques ; la hauteur total de la clôture ne pourra excéder 1,50 m. Néanmoins, les terrains ne seront pas obligatoirement clôturés. Les clôtures pourront être doublées d'une haie ou d'arbustes d'ornement d'essences locales, comme par exemple : pruneliers, charmes, cornouillers sanguins, érables champêtres, noisetiers, fusains, sureaux, buis, houx, lauriers, genévriers, ... Les résineux (thuyas, cyprès, ...) ne sont pas autorisés.

ARTICLE 12STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'acquéreur devra créer un « stationnement de midi » (retrait de portail) de 5 m de profondeur au minimum par 3,5 m de largeur au minimum, en façade de son terrain coté voie au droit de son accès à sa parcelle conformément aux emplacements indiqués au plan de composition.

Le stationnement de midi présentera une finition en stabilisé, en dallage ... Cette place ne devra pas restée en terre ou en cailloux simple.

ARTICLE 13ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions et aménagements doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Les plantations existantes sont maintenues. Dans le cas de remplacement avéré (danger, maladie...), elles pourront être remplacées par des plantations équivalentes, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge, et de leur peuplement.

Les haies vives en clôture seront composées d'essences champêtres et locales.

Les espaces libres de toute construction devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.

La plantation de conifères est interdite.

Le choix des arbres et arbustes devra s'orienter vers des essences préconisées ci-dessous :

(ces listes ne sont pas exhaustives...)

Haie mélangée et champêtre					
Nom commun	Feuillage	Haie libre	Haie taillée	Haie champêtre	Plante grimpante
Erable champêtre	Caducue		X	X	
Amelanchier commun	Caducue	X			
Buis	Persistant		X	X	
Epine-vinette	Persistant	X	X		
Bryone dioïque	Caducue	X			X
Charme commun	Caducue		X	X	
Cornouiller mâle	Caducue	X		X	
Cornouiller sanguin	Caducue		X	X	
Noisetier	Caducue		X	X	
Aubépine	Caducue		X	X	
Aubépine-Epine blanche	Caducue		X	X	
Tamier commun	Caducue	X		X	X
Fusain d'Europe	Caducue	X	X	X	
Argousier	Caducue	X			
Houx vert	Persistant		X	X	
Troëne champêtre	Caducue		X		
Troëne commun	Caducue		X	X	
Chèvrefeuille des bois	Caducue		X	X	X
Chèvrefeuille des haies	Caducue	X	X		X
Néflier	Caducue	X		X	
Prunellier épine noire	Caducue		X		
Nerprun alaterne	Persistant		X		
Nerprun purgatif	Caducue		X		
Eglantier	Caducue			X	
Saule marsault	Caducue	X			
Sureau rouge	Caducue	X		X	
Sureau noir	Caducue	X		X	
Viorne lantane	Caducue	X	X	X	
Viorne obier	Caducue	X		X	

Arbres de hauts jets et à fruits

Erable champêtre, charme, chêne sessile, chêne pédonculé, chêne rouge d'Amérique, frêne, merisier des bois, érable sycomore, orme résistant, tilleul, marronnier, châtaignier, bouleau blanc, saule blanc, aulne, alisier, acacia, sorbier domestique (et pas sorbier des oiseaux), peuplier tremble (et pas peuplier d'Italie), platane, noyer (sur sol argilo-calcaire), murier ...

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

**La surface de plancher maximum attribuée sur le lotissement est de :
7 372 m²**

La surface de plancher par lot sera déterminée à la vente de chaque lot, le lotisseur devra fournir une attestation pour chaque terrain.