



SOCIÉTÉ DE GÉOMÈTRES-EXPERTS

Société d'Équipement de l'Auvergne



Département de l'Allier

Commune de SAINT BONNET TRONCAIS

6, Quai Henri ROBLIN 58300 DECIZE - Tél. 03 86 25 24 75 - Fax 04 70 46 88 41 - mail. bgn-yzeure@bgn-sge.com

28, rue Ampère - B.P. 50 - 03402 YZEURE cedex - Tél. 04 70 46 72 29 - Fax 04 70 46 88 41 - mail. bgn-yzeure@bgn-sge.com

Lotissement "La Tuilerie"

PERMIS D'AMENAGER

Règlement

Indices	Dates	Modifications	Terrain	Bureau	Ch. projet

Echelle : 1/	120599	28/11/2012	PA 10
Cadastre :			
Planimétrie : Altimétrie :			

Le présent règlement s'applique au lotissement de la Tuilerie sur la commune de SAINT BONNET TRONCAIS.

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

- Règles générales d'urbanisme
- Règlement de la zone 1AU du PLU de Saint Bonnet Tronçais (*texte en italique dans ce qui suit*)
- 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.

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 ».

Les constructions pourront également s'inspirer des orientations et actions de la charte architecturale et paysagère de la communauté de communes du Pays de Tronçais.

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

ARTICLE 1 OCCUPATIONS 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, excepté les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,*
- *l'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux et commerciaux existants, s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone en application du RI 11-2 du Code de l'Urbanisme.*
- *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 lotissements à usage unique d'activité économique,*
- *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 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.*

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

En ce qui concerne les opérations d'aménagement et les constructions au coup par coup : les lotissements, les groupes de constructions et les constructions individuelles à usage d'habitation ou d'activités, si ces opérations sont compatibles avec les orientations d'aménagement prévues dans le cadre du PLU.

Sont admises :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- *que ce soit des activités non bruyantes et non polluantes,*
- *qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,*
- *que les nécessités de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,*
- *que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement bâti et naturel, et les paysages.*

- les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, et à condition qu'elles s'intègrent dans le cadre environnant,

- les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics, ou d'intérêt collectif directement liés à ceux-ci, ainsi que ceux nécessaires à la vie de la population.

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 ;
- - les constructions à usage mixte d'habitat et d'activité relevant du domaine tertiaire ou commercial.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Tout accès présentera une largeur minimum de 3,50 m

Tout terrain enclavé est Inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'Incendie, instituée par acte authentique ou par vole judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation.'

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès sur une route départementale devra faire l'objet d'une validation par les services techniques du Conseil Général.

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.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux destinations ou aux opérations qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, lutte contre l'incendie, ramassage des ordures.

Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 DESSERTE 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.

NB : Le service gestionnaire du réseau d'eau potable est le SIVOM Nord Rive droite du Cher

2- Assainissement eaux usées

Toute construction ou Installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

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

*En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve :
que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitements agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur,*

que le dispositif d'assainissement autonome nécessaire soit conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

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.

NB : Le service gestionnaire du réseau d'eau usées est le SIVOM Nord Rive droite du Cher

3- Assainissement eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

4- 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, ils devront être effectués depuis les branchements existants au droit du terrain.

ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain

Conformément au plan de composition annexé.

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

Les constructions doivent être implantées : soit à l'alignement de la voie, soit en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

L'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité au niveau des carrefours, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou respecter un recul de 1 mètre minimum.

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Conformément au plan de composition annexé.

Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter sur la limite séparative, ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les constructions à usage d'activité doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère et architecturale.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

La reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés, après sinistre, est permise avec maintien du recul existant.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement de la vole ou respecter un recul de 1 mètre minimum.

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

Conformément au plan de composition annexé.

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

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

Non réglementé

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R+1+combles.

La hauteur maximale des constructions à vocation seule d'activité ne devra pas excéder 6 m au faîtage.

En cas de réhabilitation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas la règle précédente, une hauteur supérieure pourra être autorisée, dans la limite de la hauteur préexistante.

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

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, par leur architecture, 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.

Le bardage métallique est autorisé pour les bâtiments d'activités, s'il est traité en harmonie avec les constructions environnantes.

Façades

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Il est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés, parpaings,...

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

Il serait souhaitable de s'inspirer des orientations et actions de la charte architecturale et paysagère de la communauté de communes du Pays de Tronçais pour l'élaboration des projets de construction dans le lotissement.

Les imitations d'architecture régionale étrangère à la région sont interdites.

Toitures

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

L'implantation altimétrique de la construction et des accès devra être soigneusement adaptée au terrain naturel.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1.50 m.

Le type de clôtures est libre (à clair voies, pleines, grillage, bois, ferronnerie, avec ou sans soubassement....)

Dans le cas où la clôture est constituée d'un soubassement, celui devra être maçonné et ne devra pas dépassée 0.60 m de hauteur.

La partie maçonnée devra être traitée en harmonie avec la façade de la construction.

La clôture pourra être doublée d'une haie constituée d'essences locales. (voir essences préconisées dans l'article 13)

Les portails, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur de la clôture.

ARTICLE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation automobile.

La surface minimale à prendre en compte est de 25 m2 pour un emplacement d'un véhicule léger, y compris les voiries de desserte.

*Le stationnement doit comporter au minimum
2 places par logement en cas général,*

1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

En opération d'ensemble de constructions à usage d'habitation, 1 place supplémentaire pour 3 logements sera réalisée pour les visiteurs.

Pour tes constructions à vocation artisanale, commerciale, de bureaux ou d'entrepôt : le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons, et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise. La surface minimum à prendre en en compte pour un emplacement est de 25 m², y compris les voiries de desserte.

Il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement sur la propriété en plus du garage. L'acquéreur devra créer un « stationnement de midi » (retrait de portail) de 5 m de profondeur au minimum par 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 enrobé, en bicouche, en stabilisé ou en dallage.

ARTICLE 13 ESPACES 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 ou 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.

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants,

La réalisation d'espaces verts communs ou privés est exigée dans les projets de constructions groupées ou de lotissements.

Les projets de constructions groupées ou de lotissements, soit équipés d'espaces communs, soit portant sur la création de cinq lots ou plus, devront comporter un minimum de 5% d'espaces verts communs (haies, espaces paysagers) et de cheminements piétons.

Les aires de dépôt et de stockage (citernes, ...) devront être masquées par des haies de part et d'autre.

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 haies mono-spécifiques est interdite.

Les haies polyspécifiques devront être constituées de plusieurs espèces végétales se complétant et s'associant efficacement.

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	Caduque		X	X	
Amelanchier commun	Caduque	X			
Buis	Persistant		X	X	
Epine-vinette	Persistant	X	X		
Bryone dioïque	Caduque	X			X
Charme commun	Caduque		X	X	
Cornouiller mâle	Caduque	X		X	
Cornouiller sanguin	Caduque		X	X	
Noisetier	Caduque		X	X	
Aubépine	Caduque		X	X	
Aubépine-Epine blanche	Caduque		X	X	
Tamier commun	Caduque	X		X	X
Fusain d'Europe	Caduque	X	X	X	
Argousier	Caduque	X			
Houx vert	Persistant		X	X	
Troène champêtre	Caduque		X		
Troène commun	Caduque		X	X	
Chèvrefeuille des bois	Caduque		X	X	X
Chèvrefeuille des haies	Caduque	X	X		X
Néflier	Caduque	X		X	
Prunellier épine noire	Caduque		X		
Nerprun alaterne	Persistant		X		
Nerprun purgatif	Caduque		X		
Eglantier	Caduque			X	
Saule marsault	Caduque	X			
Sureau rouge	Caduque	X		X	
Sureau noir	Caduque	X		X	
If commun	Persistant		X		
Viorne lantane	Caduque	X	X	X	
Viorne obier	Caduque	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 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé par le PLU

**La surface de plancher maximum attribuée sur le lotissement est de :
4 000 m²**

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