

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 3E »

PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT

Pièce : PA 10

11-2716D

Version+03 / Mars 2025

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, dont la dernière révision générale a été approuvée le 25 octobre 2022, 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 3E", tel qu'il est présenté sur les plans joints.

L'unité foncière concernée est cadastrée, commune de CRISSEY, section AB numéros 414p, et section ZK numéros 260p, 262p, 270p, 281p, 282p pour une surface lotie de 8 355 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'un des axes imposés 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'un des axes imposés 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.

Tant en bordure des voies qu'en limites séparatives, les clôtures doivent, lorsqu'elles existent, être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Afin de limiter l'impact écologique des clôtures et la production de futurs déchets, les matériaux bruts sont à privilégier (métal, bois non traité, canisse en matériaux naturels, pierre, plantes grimpantes...).

La hauteur maximale (sauf piliers et portail) de la clôture située sur la rue ou l'accès privé est à déterminer en fonction de sa localisation, en harmonie avec la hauteur des clôtures des constructions avoisinantes. Elle est limitée à 1,60 mètre, sauf pour les murs en pierre, dont la hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives est fixée à 2 mètres.

Les ouvrages de soutènement n'entrent pas en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Seuls sont autorisés, sous réserve de leur bonne insertion paysagère :

- les murs en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière similaire à celui du bâtiment principal lorsque celui-ci est enduit ou s'harmonisant avec le bâtiment principal) ;
- les haies vives, doublées ou non d'un grillage ;
- les clôtures en bois ou d'aspect similaire ;
- les ferronneries ;
- les murs en gabions, à condition qu'une attention particulière soit portée au choix de la pierre de remplissage, dont la couleur doit s'harmoniser avec la construction principale ;
- les murs bahuts surmontés d'un grillage, d'une grille, ou d'un dispositif occultant.

Sont également admis, uniquement en limites latérales et de fond : les grillages avec ou sans lamelles d'occultation, et les panneaux occultants.

Les haies composées uniquement de thuyas ou de cyprès sont interdites, à l'exception d'éléments isolés.

Les ouvrages de soutènement n'entrent pas en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

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 :

La position de l'accès des lots est imposée conformément au plan de composition (PA4).

Article 14 – Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Conformes au PLUi et au Zonage Pluvial du Grand Chalon

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 1510 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 des tranches n°1 et n°2 (PA n°71154 18E0001, PA n°71154 18E0002, PA n°71154 21E0001 et PA n°71154 21E0002) déjà réalisées, ainsi qu'au profit du lotissement de la tranche 3F,
- 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 3F comprenant plusieurs lots constructibles, sur les réseaux du lotissement.