

**LOTISSEMENT COMMUNAL
A USAGE D'HABITATION
dit " LE PARUT II "**

Vu pour être annexé à
mon arrêté de ce jour
Nancy, le ~~2~~ 4 DEC. 2001

le Préfet

R E G L E M E N T

L'Ingénieur des TPE
JL CHAUVIN

Propriété appartenant à : Commune de LA PLANEE

Située à : LA PLANEE

Lieudit : Sur le Parut

Cadastrée : Section ZC - n° 4, n° 62p et n° 67p

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement dit " Le Parut II " à LA PLANEE

Article 2 - Objet et servitudes

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux acquéreurs des lots, notamment en ce qui concerne le caractère et la nature des constructions à édifier, les plantations et les clôtures, la tenue des propriétés, ceci dans le but de donner à l'ensemble du lotissement un aspect agréable et garantir le cadre et l'agrément de vie de ses habitants.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de locations successives.

2-2 - Le lotisseur et les acquéreurs des lots reconnaissent qu'ils sont soumis aux dispositions générales suivantes :

- en matière d'utilisation des sols

Code de l'Urbanisme art. R 111-1 à R 111-26

- en matière de vente de terrains

Code de l'Urbanisme art. L 111-5-3 et R 315-32 et 33

- en matière de permis de construire

Code de l'Urbanisme art. R 315-39 et 421-1 et suivants.

Avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France puisque le lotissement se situe à l'intérieur du périmètre de protection de 500 m de rayon autour du Calvaire situé au carrefour central de La Planée, classé à l'inventaire des Monuments Historiques.

Il est rappelé que, depuis le 1er juillet 1994, les demandes de permis de construire doivent comporter un volet paysager.

2-3 - Les acquéreurs des lots jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les terrains qui leur seront vendus.

Le lotisseur déclare, qu'à sa connaissance, il n'en existe pas.

2-4 - Les règlements de police généraux, départementaux et communaux sont applicables sur le territoire du lotissement.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les infractions au présent règlement sont relevées par les autorités ou les fonctionnaires habilités à les constater.

Article 3 - Conseil

Préalablement au dépôt des demandes de permis de construire, il est vivement conseillé au pétitionnaire de prendre l'attache de l'Architecte des Bâtiments de France (Téléphone : 03.81.61.53.36) au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Article 4 - Association Syndicale

Néant

TITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

SECTION I - Destination et nature du lotissement

Le lotissement est destiné principalement à des constructions à usage d'habitation.

L'exercice d'une profession libérale, artisanale ou commerciale, pourra être autorisé à condition qu'il vienne en complément de l'usage d'habitation, dans la mesure où la parcelle sera susceptible de supporter un nombre de places de stationnement correspondant à la profession envisagée et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage, notamment du point de vue des nuisances acoustiques et olfactives.

Le présent lotissement à usage d'habitation comprend cinq lots numérotés de 1 à 5 suivant plan de composition.

Les lots 1 à 5 correspondent à 5 immeubles individuels ne devant comporter qu'un seul logement.

Toutefois, il pourra être toléré un deuxième petit logement dans la mesure où celui-ci est destiné à être occupé par des ascendants ou descendants de l'occupant.

Article 1er - Champ d'application

I - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admises notamment les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

- Les bâtiments à usage mixte d'habitation et d'activité qui sont le complément naturel de l'habitation, sous réserve du respect des conditions fixées ci-après :

* que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,

* qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage de nuisances inacceptables, soit du fait que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit du fait que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises.

* que les nécessités de leur fonctionnement, prévisibles lors de leur ouverture, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

* que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 2 - 1 - Les affouillements et exhaussements du sol
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes de toute nature
 - Les installations soumises à autorisation
 - Les constructions de bâtiments agricoles
 - Les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de vieux matériaux de carcasses de voitures.
- 2 - 2 - Par ailleurs, sur toute l'étendue du lotissement, il est interdit de faire quelque publicité que ce soit par panneaux, affiches lumineuses ou non, ou tout autre mode publicitaire.
- Les plaques ou panonceaux se rapportant à des professions libérales ou les enseignes strictement relatives à l'objet social pour les petits commerces autorisés pourront être posés sur les immeubles après autorisation du Maire. Elles seront, autant que faire se peut, prévues aux plans joints à la demande de permis de construire.

SECTION II - Conditions d'occupation du sol

Article 3 - Accès et voiries

Voir le programme des travaux et le plan de projet de viabilité.

Article 4 - Desserte eau et assainissement

Voir le programme des travaux et le plan de projet de viabilité.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Voir le plan de composition.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les marges de recul de 4 mètres par rapport aux alignements constituent des minima.

Aucune construction ne pourra être établie dans la zone non-aedificandi de 4 mètres figurant au plan de composition.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres)

Aucune construction ne pourra être établie dans la zone non-aedificandi de 4 mètres figurant au plan de composition.

Article 8 - Emprise au sol

Néant

Article 9 - Hauteur des constructions

a) Les constructions ne peuvent comporter plus de 3 niveaux superposés ; chaque niveau peut, dans un souci d'adaptation au sol, comporter plusieurs plates-formes reliées entre elles par une ou plusieurs marches.

b) La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ne peut excéder six mètres.

Cette hauteur sera prise soit à partir du terrain naturel à l'aplomb de l'égout de toiture avant travaux, soit à partir du terrain à l'aplomb de l'égout de toiture après travaux si son altimétrie est inférieure à celle du terrain naturel.

c) La hauteur maximum au faîtage ne peut excéder 8 mètres.

Cette hauteur sera prise soit à partir du terrain naturel à l'aplomb de l'égout de toiture avant travaux, soit à partir du terrain à l'aplomb de l'égout de toiture après travaux si son altimétrie est inférieure à celle du terrain naturel.

Article 10 - Aspect extérieur - Clôtures

10 - 1 L'implantation des constructions devra respecter la configuration du terrain naturel et s'y adapter. A ce titre, les buttes de terre autour de la maison et dans la parcelle, ainsi que les enrochements sont interdits.

Les mouvements de terre importants (supérieurs à 0 m 80) sont interdits, les pentes des talus seront de 2 pour 1 au maximum.

10 - 2 Pente des toitures

Les toitures seront du type "2 pans".

Les pentes des toitures doivent être comprises entre 25° et 45° par rapport à l'horizontale.

10 - 3 Les demi-croupes sont acceptées à la condition qu'elles ne soient pas entièrement établies dans la passée de la toiture.

10 - 4 Matériau des couvertures

Le matériau de couverture sera la tuile de teinte rouge-brun. Le ton sera adapté à l'environnement déjà bâti.

10 - 5 Lucarnes

S'il est envisagé d'utiliser les combles pour l'habitation et à défaut de pouvoir éclairer les pièces par les pignons, il sera admis que l'éclairage soit effectué à partir de lucarnes, à condition que ces accidents de toitures aient un volume en rapport avec celui de cette dernière, que les formes soient simples et en relation avec les accidents de ce type traditionnellement employés dans la région, à savoir les lucarnes rampantes, les lucarnes à deux pans dite "jacobine" ou les lucarnes à croupe dite "capucine" (voir annexe I). Il sera admis également les châssis pour toiture en pente. Il conviendra de les concevoir avec le plus grand soin.

En conséquence, les formes de lucarnes étrangères à la région, telles que lucarnes normandes, en chapeau de gendarme, etc... sont interdites.

Le mélange de deux ou plusieurs types de lucarnes n'est pas souhaitable.

10 - 6 Teintes des enduits et des menuiseries extérieures

Les façades auront un caractère régional et utiliseront les matériaux traditionnels de la région (pierre, bois, enduit ocre). Leur définition fait partie du volet paysager.

10 - 7 Grilles et garde-corps

Les grilles et garde-corps devront être de conception et de formes simples.

Un même bâtiment ne pourra comporter qu'un seul type de garde-corps ou de grille.

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- le bois, le métal, le verre et le béton enduit.

10 - 8 Clôtures

A l'alignement des voies, elles comporteront obligatoirement un mur-bahut d'une hauteur de 0,30 m par rapport à la banquette finie et qui en suivra la pente sans ressaut.

Ce mur-bahut pourra être surmonté d'un dispositif à claire voie en bois de type linéaire horizontal ou d'un grillage d'une hauteur maximum d'un mètre et/ou être doublé d'une haie vive mixte d'une hauteur maximum d'un mètre, comportant une majorité de feuillages caducs.

Ce mur-bahut figurera sur la demande de permis de construire et devra être édifié dans le même délai que la maison d'habitation.

En limite séparative, les clôtures ne sont pas obligatoires. Si une clôture est édifiée, elle sera obligatoirement mitoyenne et pourra comporter ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,30 m qui suivra la pente du terrain naturel et/ou un grillage.

La clôture pourra également être constituée par une haie vive mixte mitoyenne, comportant une majorité de feuillages caducs.

La hauteur totale maximum de l'ensemble de la clôture par rapport au terrain naturel sera de 1,30 m.

Article 11 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Pour les bâtiments à usage d'habitation, il doit être aménagé sur chaque lot deux places de stationnement privé hors garage, dont une hors clôture.

Dans le cas de services ou commerces, il faudra prévoir une place de stationnement ouverte au public pour 25 m² de surface d'accueil.

Leur emplacement sera déterminé au moment de la demande de permis de construire et devra apparaître sur le plan de masse.

L'accès au garage pourra servir d'aire(s) de stationnement si ses dimensions sont suffisantes.

Article 12 - Espaces verts publics

Les arbres, situés le long du mur en pierres sèches du côté de la voirie opposée aux lots et figurant sur le plan de composition, devront être conservés et entretenus. Ils seront remplacés au cas où leur abattage deviendrait nécessaire.

SECTION III - Possibilité d'occupation maximum du sol

Article 13 - Coefficient d'occupation du sol

Par assimilation aux prescriptions des plans locaux d'urbanisme, le C.O.S. (coefficient d'occupation des sols = surface hors œuvres nette constructible / surface du lot) est fixé à 0,30.

Article 14 - Dépassement du C.O.S. autorisé

Néant

Article 15 - Tableau des Shon (surfaces hors œuvres nettes) constructible sur chaque lot

N° de lot	Surface du lot (en m ²)	Shon constructible (en m ²)
1	1020	306
2	968	290
3	902	271
4	904	271
5	937	281
Total	4731 m ²	1419 m ²

PONTARLIER, le 20 juillet 2001

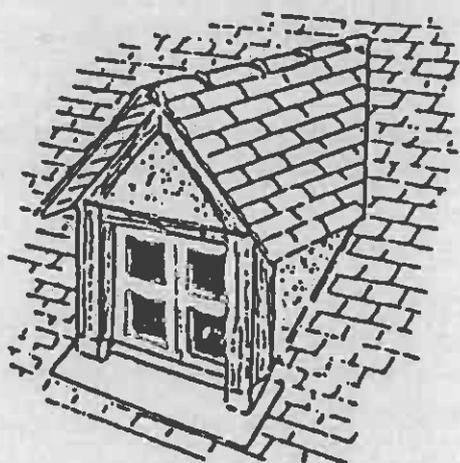
Monsieur Christian CALLIER
Géomètre-Expert
Auteur du projet

Monsieur le Maire
de LA PLANEE

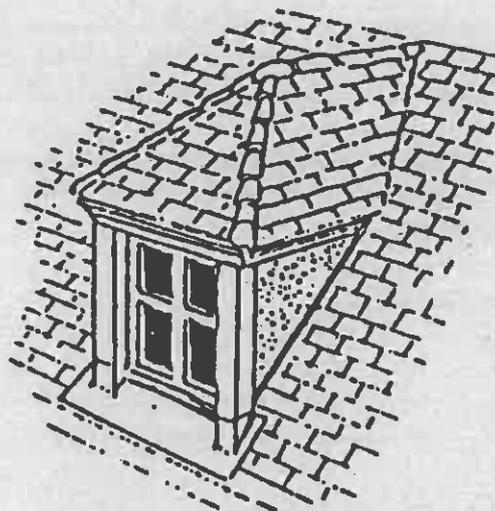


ANNEXE I

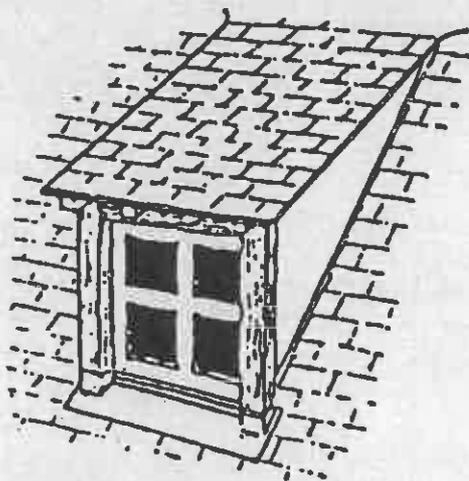
TYPES DE LUCARNES AUTORISES



lucarne à deux pans
dite jacobine,
ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine



lucarne rampante

Département du **DOUBS**
Commune de **LA PLANÉE**

LOTISSEMENT COMMUNAL A USAGE D'HABITATION
dit : **"Le Parut II"**

Demande de modificatif n° 1

NOTE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à
mon arrêté de ce jour
PONTARLIER, le
24 AVR. 2002

le Préfet
L'Ingénieur des TPE
JL CHAUVIN

La Commune de LA PLANÉE a obtenu le 4 décembre 2001 un arrêté préfectoral d'autorisation de lotir un terrain de 6989 m², cadastré section ZC, n^{os} 4, 62p et 67p, sis rue du Parut, sous le numéro de dossier LT 025 459 01 P 0001. Cet arrêté n'a pas encore été publié.

La présente demande a pour objet la modification de l'article 9 c) de la section II du Titre II du règlement du lotissement de la façon suivante, sa formulation initiale apparaissant trop limitative.

au lieu de lire :

c) La hauteur maximum au faîtage ne peut excéder 8 mètres.

Cette hauteur sera prise soit à partir du terrain naturel à l'aplomb de l'égout de toiture avant travaux, soit à partir du terrain à l'aplomb de l'égout de toiture après travaux si son altimétrié est inférieure à celle du terrain naturel.

il y aura lieu de lire :

c) La hauteur maximum au faîtage ne peut excéder 10 mètres.

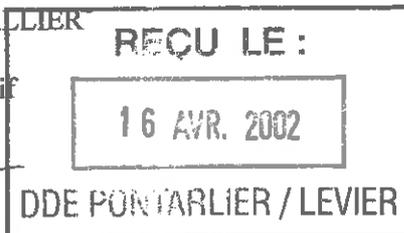
Cette hauteur sera prise soit à partir du terrain naturel à l'aplomb du faîtage avant travaux, soit à partir du terrain à l'aplomb du faîtage après travaux si son altimétrie est inférieure à celle du terrain naturel.

La Commune de La Planée étant encore propriétaire de tous les lots, il n'y a pas lieu d'obtenir d'autorisation d'autres colotis.

Une délibération du Conseil municipal approuvant cette modification est jointe à la présente demande

La Planée, le 15 avril 2002

Monsieur Christian CALLIER
Géomètre-Expert,
Auteur du modificatif



Monsieur le Maire
de La Planée

