

*LOTISSEMENT
A USAGE D'HABITATION
dit "Les Pierres"*

Dossier n° 2020-143

REGLEMENT
applicable selon
Plan Local d'Urbanisme Zone Ub

Propriété appartenant à : **SAS LONCHAMPT**

Située à : SARRAGEOIS

Lieudit : Les Pasières

Cadastrée : Section ZA n° 163

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement dit "Les Pierres" à SARRAGEOIS.

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 la nature des constructions à édifier, l'aspect de ces constructions (implantation, volumétrie, matériaux, teintes et finitions), le traitement des abords et les aménagements paysagers (type de plantations, portails, clôtures...), la tenue des propriétés et les règles de vie collective, ceci dans le but de donner à l'ensemble du lotissement un aspect cohérent dans le grand paysage et garantir un cadre de vie agréable pour 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.

2-1 : Le lotisseur et les acquéreurs des lots reconnaissent qu'ils sont soumis aux dispositions générales suivantes, en matière d'utilisation des sols, vente de terrains et permis de construire : Plan Local d'Urbanisme.

2-2 : 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 et, en particulier, celles dont les caractéristiques sont indiquées sur les plans et sur la liste des servitudes annexée au présent document.

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

2-3 : 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 – Étude de sol et Conseil :

Préalablement au dépôt des demandes de permis de construire, il est vivement conseillé au pétitionnaire de prendre l'attache du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Doubs (ABF) au 03 81 65 72 10.

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 par le maire 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 comprendra deux lots.

Article 1er - Champ d'application

I - Rappels

- L'édification des clôtures, si celle-ci n'est pas prévue dans le permis de construire, est soumise à **déclaration préalable**, dans les cas prévus par l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis, le cas échéant, **à permis de construire ou à déclaration préalable**, dans les conditions définies par les articles R 421-19 et R 421-23 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 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 pour le voisinage **aucune nuisance** 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 en cohérence avec l'environnement bâti (volumétrie, pente de toiture et matériaux par exemple).

Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les parcs de stationnement.
- Les parcs d'attraction, les garages collectifs de caravanes, le stationnement de caravanes isolées, le camping.
- Les dépôts de véhicules.
- Les constructions à destination agricole.

SECTION II - Conditions d'occupation du sol

Article 3 -Accès et voiries

L'accès se fera depuis la Grande Rue avec une nouvelle voirie.

Article 4 -Desserte eau et assainissement

Voir le programme des travaux, le plan des réseaux humides.

Les constructions sont implantées de façon à ce que tout point de celles-ci puissent être raccordés aux réseaux de collecte des eaux usées.

Lors de l'étude de leur permis de construire, les constructeurs doivent identifier l'altitude de raccordement.

Sur l'ensemble du lotissement, il est fortement conseillé de retenir les eaux pluviales sur les terrains au moyen de citernes enterrées.

Cette démarche s'inscrit dans une pratique éco-citoyenne. L'eau devient rare et il faut l'économiser.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Voir le plan de composition (PA 4).

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Tous les éléments verticaux des constructions devront respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la nouvelle voirie.

Les constructions à usage d'habitation sont réalisées à l'intérieur de l'espace dédié sur le plan de composition.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un prospect égal à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment et la limite avec un minimum de 3 mètres (H/2, minimum 3 mètres).

Article 8 – Emprise au sol des constructions

Les abris de jardin sont autorisés dans la limite de 10 mètres carré.

Article 9 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins sans excéder dix mètres.

Article 10 - Aspect extérieur - Abords

10 - 1 Emprise et adaptation au terrain :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Le faitage du bâtiment sur rue doit être orienté parallèlement à la pente.

10 - 2 Volumes :

La simplicité des volumes doit être recherchée.

10 - 3 Clôtures :

Les murs de pierres sont conservés.

Les clôtures sont d'une hauteur maximum de 1,30 mètre.

Elles ne sont pas obligatoires mais peuvent être constituées :

- soit d'un grillage.
- soit d'un mur en pierre.
- soit d'un muret de 0.50m surmonté d'un grillage.
- soit d'une haie vive.

10 - 4 Matériaux et couleurs :

La couleur des toitures ou des façades doit s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

En façade, **les teintes vives sont interdites, ainsi que le blanc pur.**

Les matériaux destinés à être recouverts de parement ou d'enduit ne devront pas rester à nu.

Article 11 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'habitation, a minima 2 places de stationnement par logement sont obligatoires.

Dans le cas de services ou commerces, prévoir au moins une place de stationnement supplémentaire ouverte au public pour 20m² de surface d'accueil ou de bureau.

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 - Obligation de réaliser des espaces verts

Les espaces libres, hors constructions et hors circulations, devront être plantés et traités avec soin. Ces plantations font partie du projet architectural de la demande de permis de construire.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des **plantations équivalentes et d'essence locale. Les espèces invasives sont interdites.**

Les espaces libres seront entretenus en espaces verts.

Article 13 – Réseaux

Les différents réseaux électriques et téléphoniques ne devront pas apparaître en façade. A cet effet, le mobilier technique (coffret EDF, boîtes aux lettres...) devra faire l'objet d'un traitement particulier par les constructeurs et s'intégrera à l'ensemble de la construction et du paysage.
L'installation des dispositifs s'effectuera dans le sens de la rue, encastrés dans des murets ou clôtures ou des coffrets en bois pour assurer leur intégration.

HOUTAUD, le 17 Mars 2021

Monsieur Alain PREVALET
Géomètre-Topographe
Auteur du projet

Le lotisseur,



A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes.