

COMMUNE DE
BREY-ET-MAISON-DU-BOIS

PERMIS D'AMÉNAGER



Lieu-dit : "Champs Lombard" / Section ZC

RÈGLEMENT

AOUT 2013

LE LOTISSEUR :

Commune de Brey-et-Maison-du-Bois

Représentée par Monsieur le Maire
26, rue Principale
25240 BREY-ET-MAISON-DU-BOIS

Cabinet COQUARD
Sarl de Géomètres-Experts

3bis, avenue Kennedy
25110 BAUME-LES-DAMES

Référence dossier : 2012 - 456

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent canevas réglementaire a pour objectif de définir la qualité urbaine et architecturale de ce nouveau quartier d'habitation.

Dans le cadre de ce nouveau quartier d'habitation un peu excentré du hameau de Brey, la qualité architecturale et urbaine s'exprimera par :

- l'utilisation rationnelle du terrain (implantation des maisons sur des terrains en pente et accès des véhicules à leurs aires de stationnement couvertes ou non).
- l'économie de moyens mis en œuvre pour la construction et ses bords. L'aspect économique s'entend à la réalisation de l'ouvrage et à l'usage sur le long terme.
- le langage architectural (volume, matériaux, couleurs et proportions) dicté par le projet d'aménagement des espaces intérieurs.
- le traitement des espaces extérieurs (accès des piétons et des véhicules à la construction, terrasses et jardins) dicté par l'usage.

L'architecture de nos villages qualifiée de traditionnelle répond à ces critères de qualité en étant fonctionnelle, économique et adaptée à son environnement.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au lotissement "La Vie Neuve" situé sur le territoire de la commune de Brey-et-Maison-du-Bois.

ARTICLE 2 - OBJET ET SERVITUDES

2-1 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 de 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 Les propriétaires des lots reconnaissent qu'ils sont soumis aux dispositions générales suivantes :

En matière d'utilisation des sols :

Code de l'Urbanisme Articles R. 111-1 et suivants.

En matière de vente des terrains :

Code de l'Urbanisme Articles R. 442-12 à R. 442-18.

En matière de permis de construire :

Code de l'Urbanisme Articles R. 431-1 à R. 431-34 et suivants.

2-3 Les propriétaires 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, telles qu'elles sont définies en annexe.

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

- 2 - 4 Permis de construire : quelle que soient leur nature et leur importance, les constructions ne pourront être édifiées dans le lotissement que si le propriétaire a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.
- 2 - 5 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 - COORDINATION

Préalablement au dépôt des demandes de permis de construire, un architecte conseil peut vous aider à déterminer vos besoins et à réaliser une bonne insertion de votre construction dans le site environnemental. Il peut également vous conseiller dans le choix des volumes, des matériaux, des couleurs...

Les futurs acquéreurs pourront soit prendre rendez-vous dans la mairie où se tiennent les permanences gratuites assurées par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Doubs (CAUE), soit se renseigner à l'adresse suivante :

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement du Doubs
21 rue Louis Pergaud
25000 Besançon
Tél. 03 81 82 19 22
Site internet : www.caue25.org

ARTICLE 4 - ASSOCIATION SYNDICALE

Néant.

TITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

SECTION I - DESTINATION ET NATURE DU LOTISSEMENT

Le lotissement est réservé à une construction à usage d'habitation et leurs annexes. Toutefois, l'exercice d'une profession libérale ou l'exploitation d'un petit commerce pourra être autorisés 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.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions à usage autre que l'habitation et leurs annexes (voir article 10).

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

Néant.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès assuré à partir de les voiries internes du lotissement.

ARTICLE 4 - DESSERTE EAU ET ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales en provenance des lots (toitures et aires de stationnement privés) seront traitées sur place au moyen de puits ou de tranchées d'infiltration.

En amont de ce dispositif, il est fortement conseillé d'installer une cuve de rétention qui offre deux avantages majeurs :

- retenir les eaux pluviales dans la partie rétention et l'évacuer vers le puits perdu selon un débit réglé (de 0.05 à 2 litres par seconde).
- conserver un volume d'eau pluviale pour une utilisation personnelle (arrosage de jardin, lavage de voiture et usage domestique sous certaines conditions...) une économie substantielle de la consommation habituelle d'eau potable (voir croquis en annexe).

Dans le cas d'utilisation des Eaux Pluviales pour un usage domestique sous certaines conditions et suivant la réglementation en vigueur (WC, lave-linge et lave-vaisselle) un forfait annuel sera mise en place par la commune après déclaration d'usage en Mairie (déclaration obligatoire).

Eaux usées :

Les constructions devront être placées de façon judicieuse sur les lots afin de pouvoir se raccorder gravitairement sur les réseaux d'Eaux Usées qui seront mis en place dans le cadre de cet aménagement.

ARTICLE 5 - FORME DES PARCELLES

Sans objet.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Sur chaque lot, la construction principale sera édiflée avec une marge de recul de 3 mètres par rapport à l'espace public (pour les annexes, voir article 10).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales devront respecter une marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les annexes indépendantes, voir article 10.

Dans le cas d'annexes accolées à la construction principale, celles-ci pourront s'implanter en limite.

ARTICLE 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale des bâtiments d'habitation en tous points du bâtiment :

- Pour les constructions couvertes par une toiture à pente traditionnelle : 9 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avec une hauteur maximale à l'égout de 6.50 mètres.

Hauteur maximale des bâtiments annexes indépendants de type garage : 5.50 mètres au faîtage avec 3 mètres à l'égout.

ARTICLE 9 - ASPECT EXTÉRIEUR

9 - 1 INTÉGRATION AU TERRAIN

Les constructions devront respecter la configuration du terrain naturel et s'y adapter. En conséquence, les mouvements de terrain modifiant de façon notable la topographie initiale du site sont interdits.

Affouillement et exhaussements n'excéderont pas 80 cm et pourront être traités par paliers.

Enrochements, murs "cyclopéens" et traitement de soutènements équivalents interdits.

9 - 2 VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET ASPECTS

Les constructions, par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels et architecturaux du village.

Cependant, si une proposition de construction est jugée intéressante par son esthétique, son architecture, son caractère novateur et sous réserve des conditions d'insertion dans le site, elle pourra être acceptée.

Les maisons à ossature bois seront autorisées.

Les constructions de type chalets savoyards sont autorisées.

9 - 3 TOITURES

Pente :

Les pentes devront être comprises entre 25 et 40°.

Les toitures auront un débord de toit minimum de 40 cm (sauf dans le cas où la construction est en limite séparative).

Les toitures terrasses et végétalisées sont interdites.

Dans ce cadre et dans le cadre d'adjonctions de solutions énergétiques solaires, une tolérance de pente pourra être observée.

Les toitures devront présenter un aspect simple (les toits en absides, à facettes, les toits cintrés sont interdits).

Couverture :

Concernant la tuile, en raison du caractère environnant existant, elle sera de terre cuite de teinte rouge-brun, à côtes, onde douce ou plate (tuile canal interdite). L'insertion de panneaux solaires dans la construction fera l'objet d'une attention particulière.

9 - 4 OUVERTURES ET PERCEMENTS

S'il est envisagé d'utiliser les combles pour habitation, et à défaut de pouvoir éclairer les pièces par les pignons, il sera admis que l'éclairage soit effectué à partir d'ouvertures genre "vélux".

Les lucarnes en toiture sont interdites.

9 - 5 MATÉRIAUX DE FAÇADES ET COULEURS

Au vu de l'architecture vernaculaire du secteur (maçonnerie avec enduits à la chaux et moellons de pierre équarris apparents, bardage bois en façade), et dans un souci d'harmonie et d'unité, les constructions devront privilégier la palette chromatique locale des anciennes maisons existantes.

Sont ainsi rejetées, pour les façades, les couleurs vives comme les jaunes vifs, les bleus, les roses, les mauves, les verts, etc. De même les blancs purs sont interdits.

Les vêtements bois seront autorisés. Elles seront soit naturelles sans traitement (vieillissement naturel), soit peintes (avec reprise des tons comme définis en sus avec les mêmes restrictions), lasurées ton claire ou autoclave.

Les constructions de type chalets ronds sont autorisées.

Le béton clair, propre de décoffrage sera admis.

Les menuiseries extérieures devront rester en harmonie avec les tons de façade et seront de teintes claires ou vernies, ou de couleur naturelle.

9 - 6 GRILLES ET GARDE-CORPS

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

Les grilles ou garde-corps constituant de mauvaises imitations de style ancien ou folklorique sont interdites.

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

ARTICLE 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

10 - 1 ANNEXES

Les locaux de service et annexes seront autant que possible incorporés au bâtiment d'habitation et dans ce cas, prévus à la demande initiale de permis de construire. Toutefois, la construction ultérieure d'annexes à usage d'abri-bois, de remise ou de garage supplémentaire pourra être autorisée dans le respect des conditions prévues au présent article. Un petit élevage modéré de quelques animaux (poules, lapins...) pourra être toléré dans la mesure où il ne constitue pas de nuisances sonores et olfactives excessives et permanentes pour le voisinage.

Les piscines sont également autorisées, sans limitation de surface.

Tous ces travaux devront faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

10 - 2 IMPLANTATION

Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives ou en limite de l'espace public. Dans ce cas, la hauteur en limite ne devra pas excéder 3 mètres, sinon les dispositions des articles 6 et 7 s'appliquent.

Les piscines devront respecter les mêmes dispositions.

10 - 2 ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions annexes, qu'elles soient indépendantes ou non, devront s'harmoniser aux constructions principales (même famille architecturale).

Ces conditions générales sont celles de l'article 9.

ARTICLE 11 - AIRES DE STATIONNEMENT

Il est imposé 2 places de stationnement par logement à l'intérieur de la parcelle **dont une hors clôture. Elles devront être matérialisées** au plan de masse du permis de construire, **et réalisées sur le terrain.**

SECTION II - POSSIBILITÉ D'OCCUPATION MAXIMUM DU SOL

ARTICLE 12 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE 13 - DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Néant

ARTICLE 14 - SURFACE DE PLANCHER

Une surface totale de plancher de **2 950 m²** est attribuée pour l'ensemble du lotissement. Elle sera répartie par le lotisseur au fur et à mesure de la vente des lots.

SERVITUDES

Les propriétaires 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, telles qu'elles sont indiquées ci-dessous et dont les caractéristiques sont ainsi définies :

➤ ***Proximité de terrains agricoles et d'activités artisanales :***

Les futurs propriétaires qui ont choisi de vivre à la campagne pour bénéficier de ses avantages (nature, calme ...) devront néanmoins accepter les coutumes locales (cloches de l'église, clochettes des vaches) ainsi que certaines nuisances liées aux activités agricoles (odeurs, bruits de tracteurs ...)

➤ ***Passage d'une ligne électrique aérienne ErDF basse tension :***

Sur l'espace privatif dénommé C*.

➤ ***Servitude de passage d'une conduite d'eaux usées :***

Sur l'espace privatif dénommé C*.

➤ ***Servitude de passage pour accès à la parcelle agricole voisine :***

Sur l'espace commun dénommé E*.

(*) Les lots n'étant pas encore définis, ces servitudes seront précisées lors de la vente des lots qui seront concernés.

Le Maire :

