

COMMUNE DE CHÂTELBLANC

PERMIS D'AMÉNAGER



Lotissement : "Les Clos"

Lieu-dit : "Le Village" / Section ZC

RÈGLEMENT

JUILLET 2015

LE LOTISSEUR :

Commune de CHÂTELBLANC
Représentée par Monsieur le Maire
19, Grande Rue
25240 CHÂTELBLANC



Cabinet COQUARD
SarL de Géomètres-Experts

3bis, avenue Kennedy
25110 BAUME-LES-DAMES

Référence dossier : 2014 - 379

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Il n'est pas fait de règlement particulier s'appliquant au lotissement "Les Clos". Tout projet sera soumis aux règles en vigueur, applicables au jour de décision de toute autorisation de l'occupation et de l'utilisation du sol. A l'heure actuelle, dans le cadre du périmètre urbanisable de la Carte Communale de Châtelblanc, c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique.

A ces règles, s'ajoutent les dispositions suivantes :

ARTICLE 1 - ACCÈS ET VOIRIE

Les accès aux lots se feront depuis la rue interne du lotissement.

ARTICLE 2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À LA VOIRIE

Sur les lots, les constructions seront édifiées à l'intérieur de la zone constructible figurant au plan de composition.

Sur chaque lots, les constructions seront édifié avec une marge de recul de 3.00 mètres par rapport à la voirie

Cette distance de recul sera portée à 5 mètres devant l'entrée du garage et au niveau des places de stationnement extérieures.

ARTICLE 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales devront respecter une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Pour définir ces marges d'isolement, il est précisé que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment principal (égout de toiture, balcon, escalier, terrasse) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points divisés par 2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois les constructions en limites seront autorisées dans le cadre d'un projet de construction mitoyenne (maisons riveraines mitoyennes).

Voir plan de composition (pièce PA 4) du présent dossier de permis d'aménager.

ARTICLE 4 - INTÉGRATION AU TERRAIN

Le lotissement "Les Clos" se situant dans le périmètre de protection de la croix de La Combille inscrite aux Monuments Historiques, tout projet concernant les autorisations et les droits du sol sera soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.

Préalablement au dépôt des demandes de permis de construire, et afin de réaliser une bonne insertion des constructions dans le site environnemental, les futurs acquéreurs devront se rapprocher de l'architecte du Parc naturel régional du Haut-Jura.

Adresse :

Parc naturel régional du Haut-Jura

Maison du Parc du Haut-Jura

39310 LAJOUX

Les constructions devront respecter la configuration du terrain naturel et s'y adapter. En conséquence, les mouvements de terrain seront limités à 80 cm par rapport au terrain naturel.

Les sous-sols sont interdits. Les enrochements, murs "cyclopéens" et traitement de soutènements équivalents sont également interdits.

Il est conseillé de limiter l'imperméabilisation du terrain en réduisant au maximum les parties en enrobé.

ARTICLE 5 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas de construction à usage d'habitation, il faut assurer le stationnement de 2 voitures par logement. Ces emplacements devront figurer au permis de construire. Dans le cas de services ou commerces, sera prévue ouverte au public, une place de stationnement pour 25 m² de surface d'accueil.

ARTICLE 6 - DESSERTE EAUX PLOUVIALES ET ASSAINISSEMENT

Les Eaux Pluviales :

Les Eaux Pluviales en provenance des lots seront traitées de la manière suivante :

- **Pour les lots situés sur l'espace privatif dénommé B :**

Les Eaux Pluviales de ruissellement des toitures et des espaces privatifs revêtus seront collectées et directement infiltrées sur la parcelle au moyen d'une tranchée d'infiltration.

- **Pour les lots situés sur l'espace privatif dénommé C :**

Les Eaux Pluviales de ruissellement des toitures et des espaces privatifs revêtus seront collectées et dirigées gravitairement vers la canalisation PVC Ø 315 qui sera installé sous la voirie interne.

Pour les espace privatif dénommés B et C, en amont de ces dispositifs, 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 la canalisation PVC Ø 315 qui sera installé sous la voirie interne pour les lots situés sur l'espace privatif dénommé C) et vers une tranchée d'infiltration selon un débit régulé de 0.05 à 2 litres par seconde (pour les lots situés sur l'espace privatif dénommé B).

Préalablement au dépôt des demandes de permis de construire, et afin de réaliser une bonne insertion des constructions dans le site environnemental, les futurs acquéreurs devront se rapprocher de l'architecte du Parc naturel régional du Haut-Jura.

Adresse :

Parc naturel régional du Haut-Jura

Maison du Parc du Haut-Jura

39310 LAJOUX

Les constructions devront respecter la configuration du terrain naturel et s'y adapter. En conséquence, les mouvements de terrain seront limités à 80 cm par rapport au terrain naturel.

Les sous-sols sont interdits. Les enrochements, murs "cyclopéens" et traitement de soutènements équivalents sont également interdits.

Il est conseillé de limiter l'imperméabilisation du terrain en réduisant au maximum les parties en enrobé.

ARTICLE 5 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas de construction à usage d'habitation, il faut assurer le stationnement hors clôture de 2 voitures par logement. Ces emplacements devront figurer au permis de construire. Dans le cas de services ou commerces, sera prévue ouverte au public, une place de stationnement pour 25 m² de surface d'accueil.

ARTICLE 6 - DESSERTE EAUX PLUVIALES ET ASSAINISSEMENT

Les Eaux Pluviales :

Les Eaux Pluviales en provenance des lots seront traitées de la manière suivante :

- **Pour les lots situés sur l'espace privatif dénommé B :**

Les Eaux Pluviales de ruissellement des toitures et des espaces privatifs revêtus seront collectées et directement infiltrées sur la parcelle au moyen d'une tranchée d'infiltration.

- **Pour les lots situés sur l'espace privatif dénommé C :**

Les Eaux Pluviales de ruissellement des toitures et des espaces privatifs revêtus seront collectées et dirigées gravitairement vers la canalisation PVC Ø 315 qui sera installé sous la voirie interne.

Pour les espace privatif dénommés B et C, en amont de ces dispositifs, 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 la canalisation PVC Ø 315 qui sera installé sous la voirie interne pour les lots situés sur l'espace privatif dénommé C) et vers une tranchée d'infiltration selon un débit régulé de 0.05 à 2 litres par seconde (pour les lots situés sur l'espace privatif dénommé B).

- 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).

Assainissement :

La commune de Châtelblanc ne possédant pas de réseau public d'assainissement, les eaux usées seront traitées sur chaque lot au moyen d'un système autonome. En vertu de l'article L 1331-1-1 du Code de la Santé Publique, les nouvelles constructions devront être dotées d'un assainissement non collectif dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement. Le commune de Châtelblanc préconise une filière d'assainissement autonome du type ECOFLO (filtre COCO) ou similaire. Avant le dépôt de leur permis de construire, chaque acquéreur devra présenter et faire valider à la commune de Châtelblanc leur filière d'assainissement autonome.

ARTICLE 7 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En bordure de voirie :

En limite de voirie, la hauteur des murets ou des mus-bahuts, mesurée à partir d'un point haut du trottoir, de la chaussée ou de l'accotement ne devra pas excéder 0.40 m.

Le dispositif complet de clôture (que ce soit une clôture végétale doublée d'une palissade avec muret...) ne devra pas excéder 1.20 m de hauteur, ceci afin de donner un aspect plus aéré à la voirie.

En limite séparatives :

Elles ne sont pas obligatoires. Si elles sont envisagées, elles devront être végétalisées et ajourées.

ARTICLE 8 - SURFACE DE PLANCHER

Une surface de plancher de **1 200 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 :

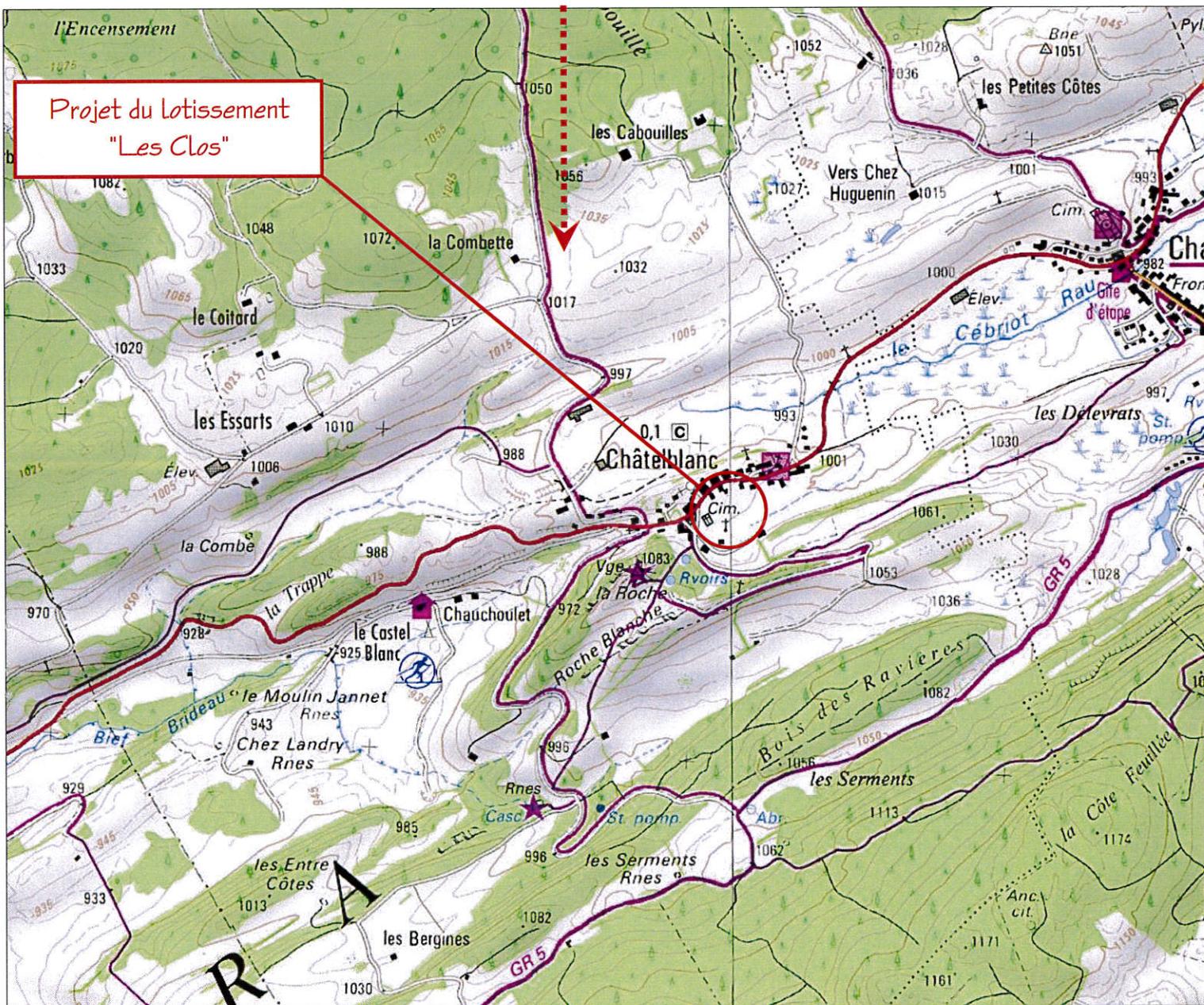
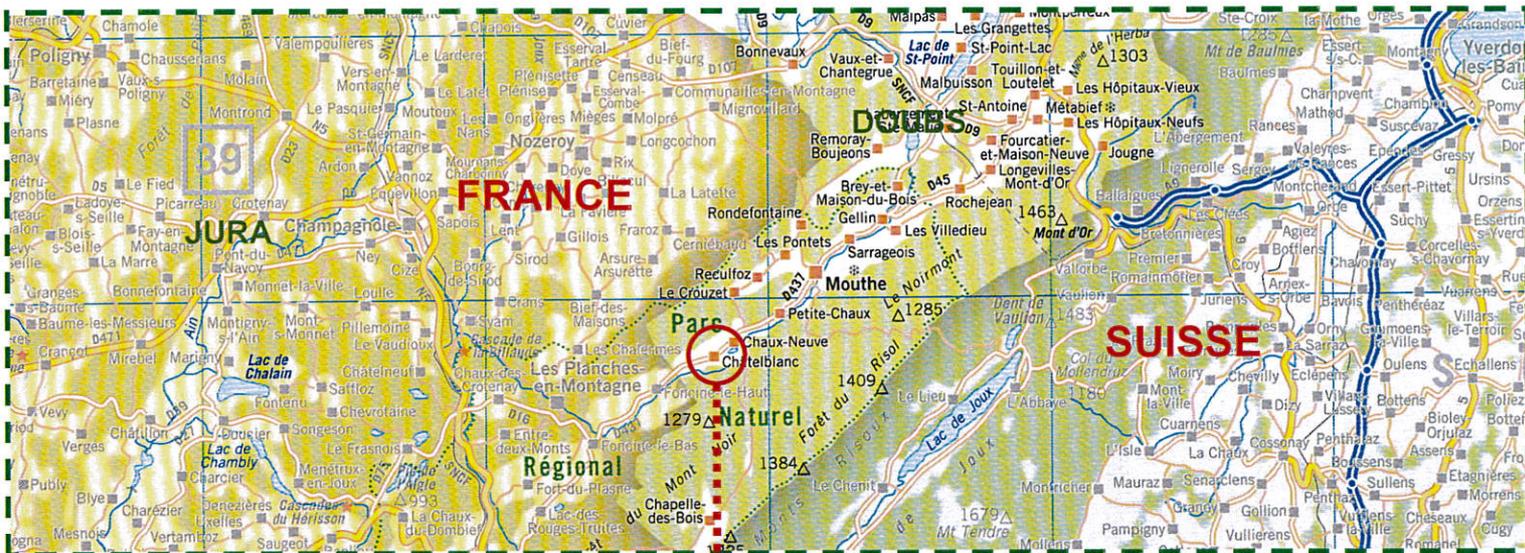
➤ **Proximité de terrains agricoles :**

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 ...)

Le Maire :

COMMUNE DE CHÂTELBLANC

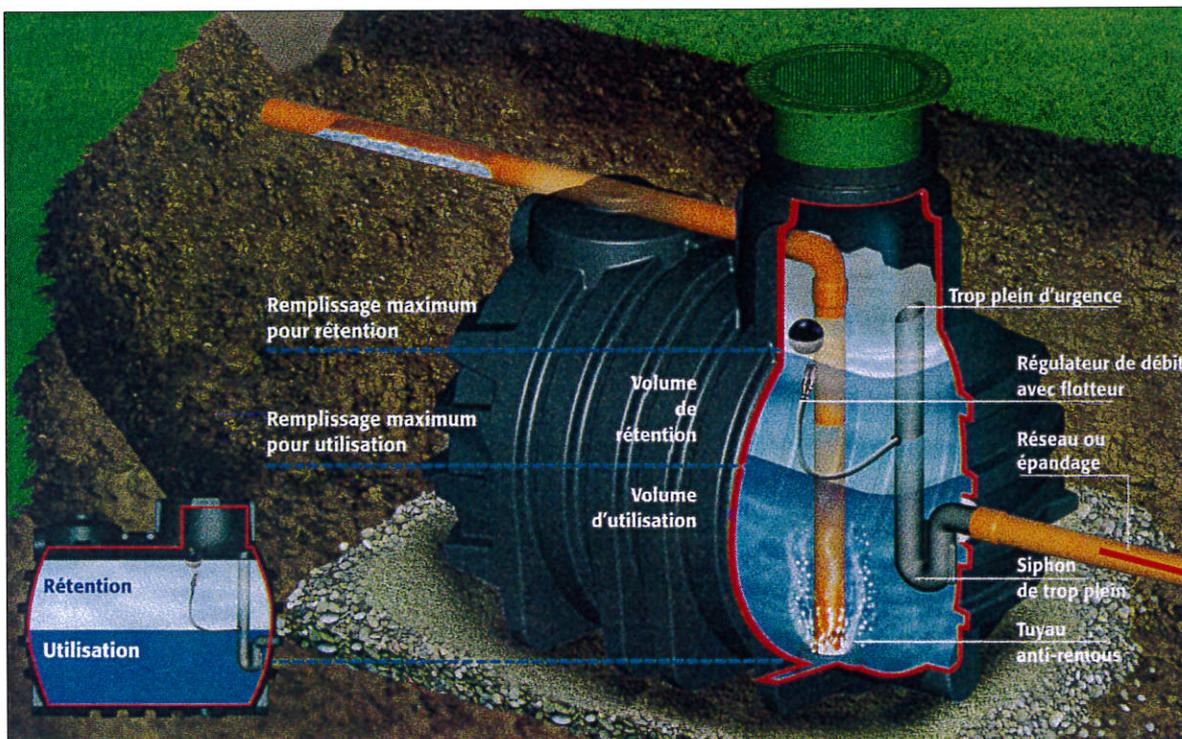
Lotissement : "Les Clos"



Arrondissement de Pontarlier
Communauté de Communes des Hauts du Doubs

COMMUNE DE CHÂTELBLANC

Lotissement "Les Clos"



Cuve de rétention avec régulateur de débit

Ces cuves ont une double mission :

- retenir les eaux pluviales dans sa partie rétention et l'évacuer vers le réseau selon un débit régulé.
- conserver un volume d'eau pluviale pour une utilisation personnelle jardin et habitat.

Ces cuves sont de plus en plus imposées par les lotisseurs afin de limiter les rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel.

La capacité de rétention varie de 1000 à 9000 litres, et le débit régulé d'évacuation s'échelonne de 0,05 à 2,0 litres/seconde. Les calculs de dimensionnement seront à faire en fonction des projets.

Avant son entrée dans la cuve, l'eau de pluie doit impérativement être filtrée.

Vers collecteur pour les lots situés sur l'espace privatif C.
Vers tranchée d'infiltration pour les lots situés sur l'espace privatif B.

Source de l'illustration : Catalogue GRAF

Schéma d'une cuve de rétention