

**LOTISSEMENT
A USAGE D'HABITATION
dit
« La Sablière »**

**PA10 - REGLEMENT DU
LOTISSEMENT**

Propriété appartenant à : **la SARL PROMOTION PELLEGRINI**

Située à : **JOUGNE**

Lieudit : **Jougne la Ville**

PA02531820P0001

Cadastrée : **AC n° 10, 14, 16p, 19p, 20, 21, 22 et 415p.**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement dit « La Sablière »

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.

Sauf mention contraire, il complète les règles d'urbanisme contenues dans le règlement national d'urbanisme.

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, vente de terrains et permis de construire :

- Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2011

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

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

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 - Association Syndicale

Une association syndicale des acquéreurs des lots sera créée par le lotisseur pour assurer la gestion et l'entretien de la voirie et des réseaux communs si aucune convention de transfert de ceux-ci à la commune de Jougne n'est concrétisée avant la première vente d'un lot.



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, pourra être autorisé 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 au maximum huit lots, le tracé des huit lots sur le plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments étant indicatif.

Il comportera un programme de collectif et pourra comporter des programmes de deux logements accolés devant faire l'objet de permis groupés.

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 d'aménager 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.

- 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 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 commerces,
- 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 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

Tous les lots accéderont obligatoirement par les nouvelles voies créées dans le cadre du lotissement.

Les entrées de lots devront s'adapter au profil des voies et non le contraire, elles prendront également en compte l'emplacement des équipements publics tel que les candélabres, les coffrets électriques etc.

Les dispositifs d'éclairage et d'aménagement divers doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément au Code du Patrimoine et la loi LCAP s'ils ne sont pas compris dans la demande de permis de construire.

Voir le programme des travaux et le plan de voirie.

Article 4 -Desserte eau et assainissement

Voir le programme des travaux, le plan du réseau AEP et celui des réseaux humides.

Les constructions devront être implantées de façon à ce que tout point de celles-ci puisse être raccordé aux réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales.

Il est recommandé d'installer les éventuelles antennes ou paraboles de façon à les rendre invisibles depuis l'espace public. Leur implantation devra être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions.

Les différents réseaux électriques et téléphoniques ne devront pas apparaître en façade. A cet effet, le mobilier technique (coffrets 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 murs ou clôtures ou des coffrets en bois pour assurer leur intégration.



La perméabilité des sols doit être favorisée dans le choix des revêtements de sol, les eaux pluviales de toiture devront, autant que faire ce peut, être récupérée dans des cuves de récupération enterrée dont la surverse pourra être connectée au réseau d'eaux pluviales du lotissement. Ces disposition favorise le développement durable et s'inscrit dans une démarche éco-citoyenne.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Compte tenu de l'exposition du terrain, les constructions s'adaptent obligatoirement à la pente naturelle. Les entrées de lots doivent s'adapter au profil de la voie et non le contraire.

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 des voies ouvertes à la circulation, hormis pour les entrées de garages qui devront respecter un recul minimum de 5 mètres.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7 - 1: Par rapport aux limites périmétriques du projet, les constructions doivent respecter :

- Tous les éléments verticaux des constructions devront respecter un recul minimum de 4 mètres.

7 - 2 : Par rapport aux limites entre lots :

- En conformité avec l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme et l'article U7 du règlement du PLU, pour les constructions à usage d'habitation, la distance entre les éléments verticaux des constructions et la limite séparative devra être de 4 mètres minimum.

Cependant, conformément avec l'article U9 du PLU, il pourra être admis une implantation dans la marge allant de 0 à 4 m en recul de la limite séparative.

- D'autre part, dans le cadre d'un permis groupé pour des maisons individuelles, les constructions objets dudit permis pourront être accolées.

7 - 3 : Les annexes de type abri de jardin :

- Sont limitées à 1 annexe d'une emprise au sol de 12m² maximum par lot
- Elles pourront s'implanter en limites de lots et/ou en limites périmétriques

Article 8 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec les hauteurs des bâtiments voisins et respecter les dispositions de l'article U10 du règlement du PLU.



Article 9 - Aspect extérieur - Clôtures

En application de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situations, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

9- 1 Implantation des constructions

Compte tenu de l'exposition du terrain en pente, les constructions s'adapteront obligatoirement au terrain et non l'inverse.

Les nouvelles constructions devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Le niveau d'accès des nouvelles constructions devra s'implanter le plus près possible du terrain naturel.

La transition entre le niveau projeté du terrain et le terrain naturel sera effectuée par des dispositifs de type socle, soubassement et soutènement. Il s'agit des constructions massives à finition brute, enduite ou dotées d'un parement de petites pierres sèches à l'identique des murs de la région.

Le terrassement du terrain pourra être obtenu par la réalisation des murets de soutènement successifs et adaptés à la logique architecturale des bâtiments.

Compte tenue de la topographie marquée du terrain, des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

9 - 2 Forme et pente des toitures

Les toitures seront à deux pans minimum tout en évitant une trop grande complexité. Les demi-croupes sont autorisés ; les toitures en pan unique pourront être autorisées uniquement pour les annexes accolées.

Les pentes des toitures principales sont comprises entre 28° et 35°, les débords de toiture seront au minimum de 0,50m. Les pentes des ouvrages sur toiture et des annexes accolées seront de 20° minimum.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 40% de l'emprise au sol de la construction.

9 - 3 Matériaux des couvertures

Les matériaux de couverture seront la tuile et la tôle.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques ...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions. Ils pourront être implantés au sol à condition de respecter les règles d'implantation définies à l'article 7 du présent règlement.

L'effet de superstructures surajoutées et autres effets de mitage n'est pas autorisé sur les constructions.



9 - 4 Ouvrages sur toiture

S'il est envisagé d'utiliser les combles pour l'habitation et à défaut de pouvoir éclairer les pièces par les pignons, des percements de toit seront admis à condition que l'entité du toit (faîtage et égout) soit conservée.

Les formes devront être simples et de type traditionnellement employé dans la région : lucarne à croupe dite capucine, lucarne à deux pans dite jacobine, ainsi que la lucarne rampante dite chien couché. Le type « chien assis » est proscrit. Le mélange de plusieurs types de lucarnes n'est pas autorisé. La teinte des menuiseries sera identique à celle des menuiseries utilisées en façade.

Il sera admis également la fenêtre de toitures dites « VELUX ». Ces dernières seront de type patrimoine (intégrées en totalité dans l'épaisseur de la couverture) et de teintes identiques aux menuiseries des façades des constructions.

Les cheminées seront de forme rectangulaire à l'habillage bois ou métal, ainsi qu'enduites.

Il est recommandé d'installer les éventuelles antennes ou paraboles de façon à les rendre invisibles depuis l'espace public. Leur implantation devra être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions.

9 - 5 Façades et ouvertures

➤ Matérialité des façades :

Les façades seront traitées de manière minérale (enduits) et / ou habillées avec un bardage correspondant en terme de matérialité, disposition et finition aux traditions locales.

Les enduits devront avoir une teinte s'intégrant aux teintes naturelles de la commune, les blancs purs ou quasi purs sont interdits et les couleurs vives sont proscrites.

➤ Les ouvertures en façades :

Les volets roulants sont autorisés à condition d'être intégrés dans la façade (pas de caisson apparent à l'extérieur).

Les volets battants en PVC sont proscrits.

La porte d'entrée sera conforme aux dispositions traditionnelles, en bois peint ou bois/alu de la même teinte que les menuiseries, de facture sobre avec ou sans partie vitrée carrée ou rectangulaire à carreaux égaux.

L'ensemble des menuiseries (fenêtres, porte d'entrée, porte de garage,...) devront avoir la même teinte. Les teintes blanches sont proscrites.

9 - 6 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.



9 - 7 Clôtures

Les clôtures devront faire l'objet du dépôt d'une déclaration préalable, si elles n'ont pas été prévues dans le cadre du permis de construire.

Dans le but de maintenir des vues ouvertes dans le lotissement comme dans le reste du village, les clôtures ne sont pas obligatoires.

➤ A l'alignement des voies :

Si une clôture est édifiée, elle sera obligatoirement constituée d'un grillage souple permettant l'accompagnement de la pente du terrain sans création de ressauts, de finition plastifiée vert à mailles carrées, rectangulaires ou losangées d'une hauteur maximum de 1,20m. Elle pourra également comporter ou non un mur-bahut d'une hauteur de 0,50 m par rapport à la banquette finie et qui en suivra la pente sans ressaut. Ce mur sera enduit et crépi de ton sombre.

La clôture sera accompagnée d'une haie vive mixte, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants, plantée à 0,60 mètres en recul de la limite afin de ne pas empiéter à terme sur l'espace public. Les haies seront en port libre, une taille uniforme est proscrite. Les haies de thuyas, de laurier palme ou de conifères (du type pins, sapins, épicéas, mélèzes, etc...) sont proscrites.

La hauteur totale maximum de l'ensemble de la clôture par rapport à l'accotement sera de 1,20m.

➤ En limite séparative :

Si une clôture est édifiée, elle sera obligatoirement constituée d'un grillage souple permettant l'accompagnement de la pente du terrain sans création de ressauts, de finition plastifiée vert à mailles carrées, rectangulaires ou losangées d'une hauteur maximum de 1,20m. Elle pourra également comporter ou non un mur-bahut d'une hauteur de 0,50m par rapport à la banquette finie et qui suivra la pente du terrain sans ressaut. Ce mur sera enduit et crépi de ton sombre.

Les clôtures s'implanteront le long de la limite de propriété et seront de préférence mitoyennes.

La hauteur totale maximum de l'ensemble de la clôture par rapport au terrain naturel sera de 1,20m.

Avec ou sans mur-bahut, la clôture pourra également être constituée d'une haie vive mixte mitoyenne, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies de thuyas, de laurier palme ou de conifères (du type pins, sapins, épicéas, mélèzes, etc...) sont proscrites. Les haies seront en port libre, une taille uniforme est proscrite.

Les brises-vues artificiels et clôtures en bardage plastique sont interdits.

Les portails seront peints de couleur discrète (vert sombre, gris clair, brun rouge...) en harmonie avec les menuiseries de façade. Le bois est préféré au métal, Le PVC est proscrit.

Article 10 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Se conformer à l'article U12 du règlement du PLU.

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 11 - Obligation de réaliser des espaces verts

Se conformer à l'article U13 du PLU.

Les acquéreurs des lots seront tenus de planter des arbustes d'essence locale sur leur lot.

SECTION III - Possibilité d'occupation maximum du solArticle 12 – Coefficient d'emprise au sol

En application de l'article U9 du règlement du PLU, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,30.

Article 13- Occupation du sol

La surface de plancher constructible sur chaque lot sera déterminée par le lotisseur au moment de la vente.

La surface totale de plancher constructible admissible sur l'ensemble du présent aménagement est de 3000 m².

PONTARLIER, le 15 mai 2020

Monsieur Thomas PETITE,
Géomètre-Expert DPLG
Co-auteur du projet

Madame Céline Bôle,
Architecte DPLG
Co-auteur du projet



PAILLARD ARCHI & Co
Architecture et Economie de la Construction
3, rue Edgar Faure - 25300 PONTARLIER
Tel : 03.81.46.80.30 - 06.78.35.43.42
SARL au capital de 10 000 €
siret : 825 216 153 00045

Le lotisseur,

PROMOTION PELLEGRINI

2 Z.A. En Béton Ouest

25160 OYE ET PALLET

Tél. 03 81 89 41 68 - Fax 03 81 89 47 59

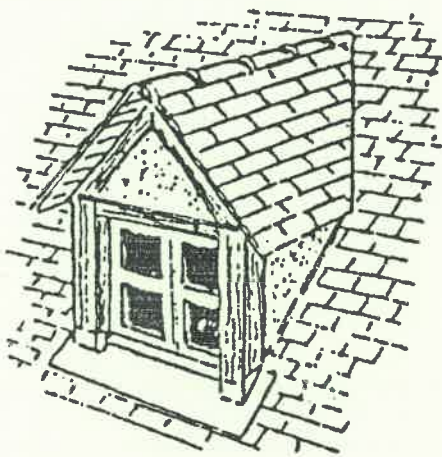
Siret 452 119 625 00023 - APE 4110 A



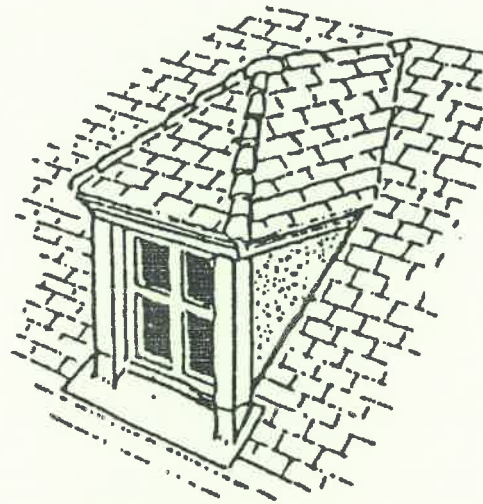
ANNEXE I

PA02531820P0001

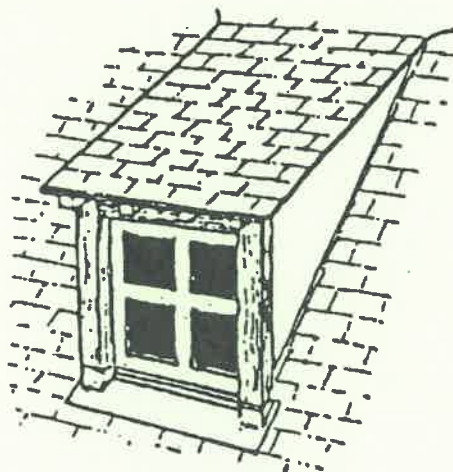
TYPES DE LUCARNES AUTORISES



lucarne à deux pans
dite jacobine,
ou à chevalet

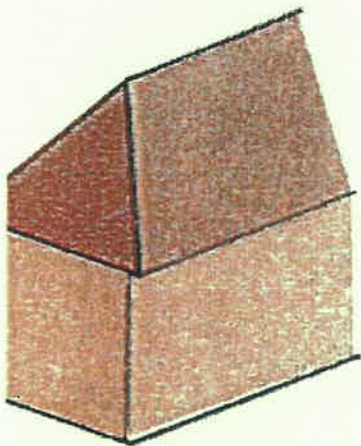


lucarne à croupe,
dite capucine

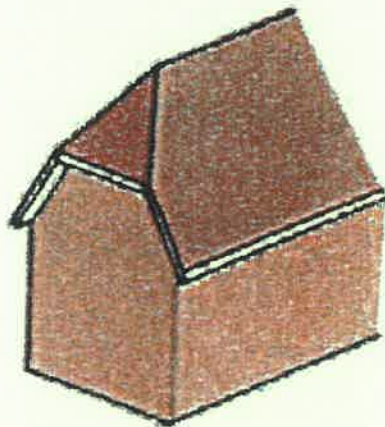


lucarne rampante

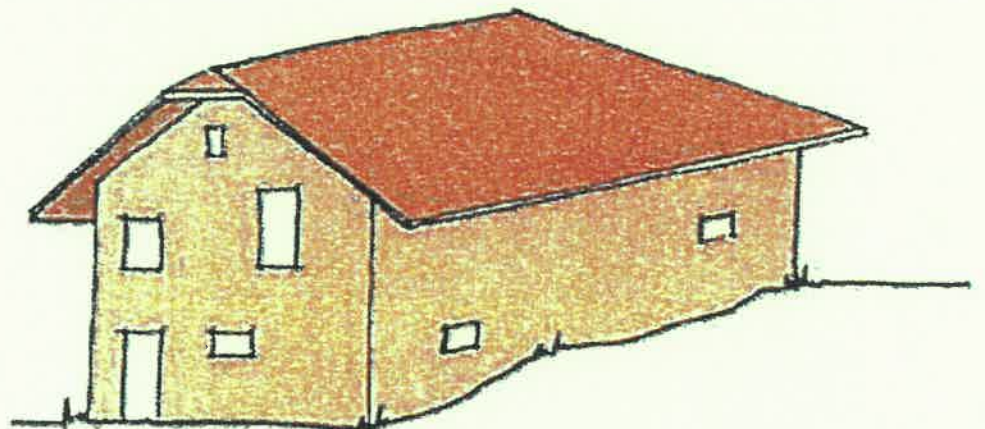
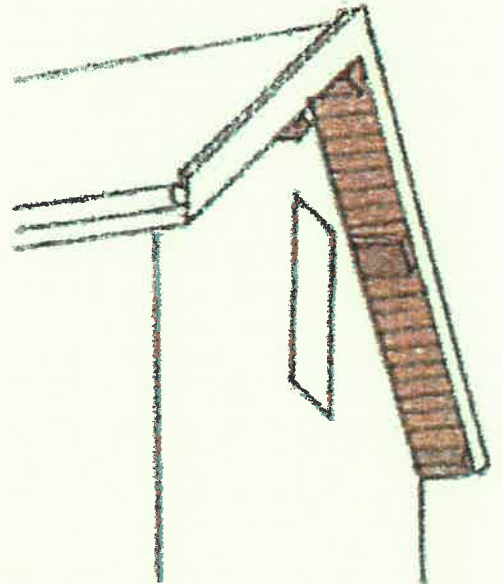
Croupe



Demi-croupe



passée de toit



Demi-croupe en passée de toiture

PA02531820P0001

ANNEXE II

**Règlement du plan local d'urbanisme
de la commune de JOUGNE
approuvé le 25 février 2011**

Dispositions applicables aux zones 1AU et U

TITRE III – ZONES AU

PA 0 25 3 1 8 2 0 P 0 0 0 1

Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'Urbanisme ».

LES ZONES A URBANISER SONT :

- **Zones AU** : elles couvrent divers secteurs, soit situés entre des secteurs bâtis, soit prolongeant ces derniers, et ont pour destination dominante, l'habitat,
- **Zones AU-y** : elles couvrent deux secteurs destinés à l'accueil d'activités non industrielles.

CHAPITRE 1 : ZONE AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES AU

Les zones AU couvrent divers sites, soit s'inscrivant entre des secteurs bâtis, soit prolongeant ces derniers en leur conférant davantage d'épaisseur par rapport aux principaux axes urbains existants.

Le relief limite assez naturellement la majorité de ces sites potentiels d'extension.

Ces secteurs bénéficient des réseaux publics à leur périphérie immédiate.

La vocation de ces zones est l'habitat de manière quasi exclusive.

Seuls quelques petits commerces, services ou équipements publics de proximité pourront y être accueillis.

L'objectif demeure l'accueil de l'habitat dans des secteurs calmes et peu denses, dont les liaisons fonctionnelles avec le bâti préexistant seront renforcées.

L'habitat, qu'il soit individuel ou collectif, y sera de type plutôt aéré.

L'aménagement de la zone AU située au sud-ouest du village de la Ferrière sera conditionné à la création et réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qu'elle soit d'initiative publique ou privée

Dans toutes ces zones, en présence de pentes marquées (15% et plus), les opérations d'aménagement et de construction devront être adaptées à ces pentes tant pour des motifs de tenue des sols que pour des raisons paysagères.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- le camping-caravaning,
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle et artisanale,
- les entrepôts commerciaux,
- les occupations du sol à vocation de commerce et de service, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article 2.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les commerces et services dans la limite de 150 m² de SHON par établissement, sous condition d'être intégrés dans un bâtiment d'habitation présentant une SHON vouée à l'habitat au moins équivalente à celle vouée au commerces et services,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone,
- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus et celles visées aux deux tirets ci-dessus, sous condition de ne pas compromettre les principes de maillage des voies et réseaux prévus aux Orientations d'Aménagement pour chaque zone, de ne pas enclaver des parties de zone, de s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent, et d'être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone,
- en outre, pour la seule zone AU située au sud-ouest du village de La Ferrière, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus et celles visées aux deux premiers tirets ci-dessus, n'y seront autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs de risques éventuels répertoriés en figure 5 du rapport de présentation et en présence pentes marquées (15% et plus).

**SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET
POSSIBILITES MAXIMUM DE L'UTILISATION DU SOL**

Il sera fait application des articles U 3 à U 14 du chapitre 2 du TITRE II du présent règlement.

TITRE II – ZONES U

Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

LES ZONES URBAINES SONT :

- **Zone U-c** : elle couvre le centre du village et le faubourg historiques à vocation de centralité multifonctionnelle,
- **Zones U** : elles couvrent les zones d'expansion récentes du centre et les villages et hameaux,
- **Zone U-y** : elle couvre un petit secteur d'activités.

CHAPITRE 2 : ZONE U

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES U :

Les zones U regroupent les différentes extensions du centre historique, ainsi que les villages et hameaux disséminés sur le territoire communal.

Le tissu urbain y est plus ou moins diffus selon les périodes d'urbanisation.

L'ensemble des zones U doit pouvoir être densifié, et accueillir, dans les meilleures conditions fonctionnelles possibles, l'habitat qui est la vocation première de ces zones.

Cette vocation d'habitat ne saurait cependant exclure les commerces, services, activités artisanales, activités industrielles préexistantes, équipements publics ou collectifs utiles au développement de ces lieux, et plus généralement, de la Commune.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole, à l'exception de celles admises sous condition à l'article U 2.
- le camping-caravaning, le stationnement de caravanes et d'habitations légères de loisir,
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- les occupations et utilisations du sol à vocation commerciale et artisanale, à

- l'exception de celles admises sous condition à l'article 2
- les entrepôts commerciaux, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article 2.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole, sous condition de constituer un développement ou un aménagement d'un siège d'exploitation préexistants à l'approbation du PLU dans la zone U concernée,
- les activités artisanales et commerciales, sous condition d'être intégrées dans un bâtiment d'habitation, sans que la SHON qui leur est réservée n'excède tout à la fois 50% de la SHON consacrée à l'habitat et un maximum de 150 m², ces conditions ne trouvant pas à s'appliquer pour les activités commerciales à vocation touristique,
- les entrepôts commerciaux, sous condition d'être nécessaires à proximité immédiate des activités commerciales préexistantes dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs de risques éventuels répertoriés en figure 5 du rapport de présentation et en présence de pentes marquées (15% et plus).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

1.- ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des

3 – Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.

4 – La moitié des places de stationnement créées seront intégrées dans des bâtiments.

5 - Pour les maisons individuelles, il pourra être admis que les places exigibles au-delà des 5 premières places à réaliser, soient provisoirement non réalisées et laissées en espaces verts disponibles pour leur réalisation en cas de besoins futurs.

Selon les besoins estimés, notamment pour les Etablissements Recevant du Public (ERP), des places complémentaires pourront être exigées.

EXCEPTIONS :

- a) L'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux,
- b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.
- c) L'article 123-1-2 du Code de l'Urbanisme s'applique

« Lorsque le Plan Local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**Définition :**

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il est fixé un coefficient d'occupation du sol de 0,50 s'appliquant à toutes les constructions à l'exception des bâtiments publics, le COŞ étant le rapport entre la surface hors œuvre nette bâtie (SHON) et la surface du terrain d'assiette (ST).

ANNEXE III

SERVITUDES

- 1°) 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 artisanales 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.

- 2°) Les lots identifiés par les numéros 2, 3, 4, 5 et 6 sur le plan de voirie (pièce PA8) supporteront la servitude de tréfonds au profit du concessionnaire des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales découlant de la mise en place des réseaux souterrains d'eaux usées et d'eaux pluviales tels qu'il est mentionné sur le plan de voirie (pièce PA8).
Cette servitude de tréfonds s'exercera dans une emprise de 3,00m de largeur.
Cette servitude s'exercera sans indemnité, même en cas de travaux ultérieurs (entretien, réparation, remplacement, ...), à charge pour le gestionnaire du réseau de remettre le terrain en état.
Il est interdit au(x) propriétaire(s) des lots d'implanter des plantations qui pourraient endommager cette conduite.

- 3°) Les acquéreurs acceptent qu'une ligne de bordure sur fondations soit mise en place par le lotisseur, dans le cadre des travaux de viabilisation, sur domaine privé en limite de voie afin de servir d'appui aux travaux de finition des trottoirs.

