

*LOTISSEMENT
A USAGE D'HABITATION
dit
« Les Perrières »*

PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Propriété appartenant à : **la Commune de JOUGNE**

Située à : **JOUGNE**

Lieudit : **Jougne le Faubourg**

Cadastrée : **AB n° 373p et 420p.**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement dit « Les Perrières » sis sur la commune de Jougne.

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 plan local 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

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.

Le présent lotissement comprendra au maximum six lots, le tracé des lots sur le plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments est cependant indicatif.

Il pourra comporter un ou plusieurs programmes de deux logements accolés devant faire l'objet de permis groupés.

Un lot ne pourra être divisé après acquisition. La construction de plusieurs logements sur un même lot est cependant autorisée.

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.

L'exercice d'une profession libérale pourra être autorisé dans les conditions suivantes :

- intégration dans la construction d'habitation
- la surface de plancher dédiée à l'activité professionnelle est inférieure à 150m² et à la surface de plancher dédiée à l'habitation
- la parcelle sera susceptible de supporter un nombre de places de stationnement correspondant à la profession envisagée
- l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage, notamment du point de vue des nuisances acoustiques et olfactives et de la sécurité des voisins, 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

Les annexes indépendantes (garages, abris de jardin, ...) ne sont pas autorisées, hormis les piscines. Les extensions et annexes accolées à la construction principale sont autorisées dans la limite de 2 par lot.

Définitions :

Une annexe est une construction séparée de l'habitation principale de type garage, abris de jardin, bûché, dépendance... qui ne doit pas être habitable ni habitée. Elle peut être accolée ou indépendante.



*L'**extension** d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.*

*Une **construction** est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.*

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.

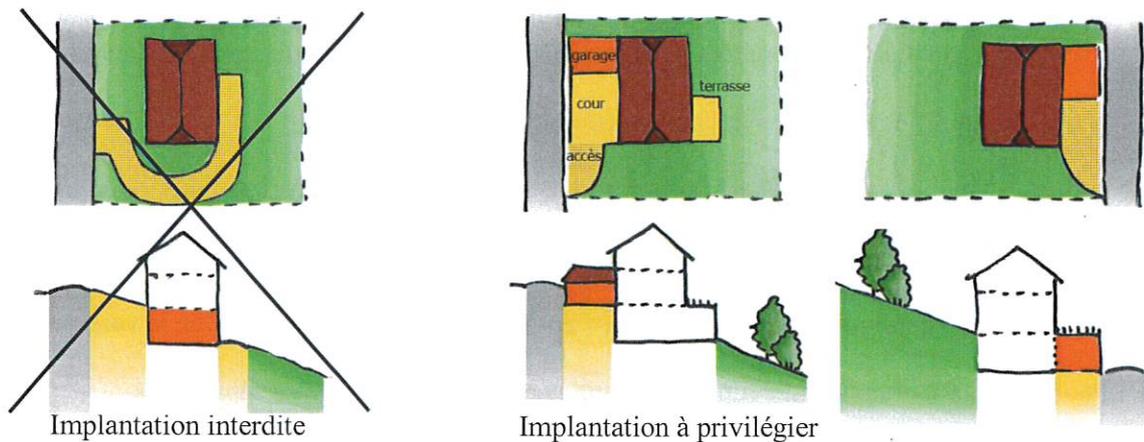
Les entrées de lots devront s'adapter au profil des voies et non le contraire, elles prendront également en compte l'emplacement des équipements publics tel que les candélabres, les coffrets électriques etc.

Les garages devront être du côté de la voirie afin de :

- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Limiter le déneigement
- Les accès démesurés et disgracieux sont interdits.

Lorsque la voie publique se situe en haut du terrain, le garage et les stationnements ne pourront être implantés au sous-sol de la construction.

Lorsque la voie publique se situe en contrebas du terrain, le garage et les stationnements seront implantés au niveau des étages inférieurs de la construction.



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. À 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 murets 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 être récupérées dans des cuves de récupération enterrée dont la surverse pourra être connectée au réseau d'eaux pluviales du lotissement. Ces dispositions favorisent le développement durable et s'inscrivent dans une démarche éco citoyenne.

L'installation de cuves de récupération des eaux pluviales de toitures pour des usages domestiques devra obligatoirement faire l'objet d'une déclaration d'usage à la Mairie de Jougne ainsi qu'à la Communauté de Communes des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs. Cette déclaration sur papier libre devra renseigner le bâtiment concerné ainsi que l'évaluation des volumes d'eau utilisés dans ledit bâtiment.

De plus, dans le cas d'usage domestique, l'installation devra obligatoirement être équipée d'un compteur ainsi que d'un disconnecteur afin d'éviter tout risque de contamination du réseau d'eau potable.

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 doivent être implantés avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Toutes les sorties de garage s'implanteront avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, lorsque l'accès est face ou sensiblement face à la voie. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7 - 1 : Par rapport aux limites périmétriques du projet :

Tous les éléments verticaux des constructions doivent être implantés avec un recul de 4 m au moins par rapport à la limite de propriété.

Pour les bâtiments de faible volumétrie, il pourra être admis une implantation dans la marge de 0 à 4m en recul de la limite séparative.

7 - 2 : Par rapport aux limites entre lots :

Tous les éléments verticaux des constructions doivent être implantés avec un recul de 4 m au moins par rapport à la limite de propriété.

Pour les bâtiments de faible volumétrie, il pourra être admis une implantation dans la marge de 0 à 4m en recul de la limite séparative.

Dans le cadre d'un programme de maisons accolées, les constructions pourront s'implanter en limite de propriété et devront faire l'objet d'un permis groupé.

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.

Pour les constructions de faible volumétrie autorisées dans la marge de recul de 0 à 4m par rapport à la limite de propriété (hormis les maisons accolées), la hauteur maximale en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point est limitée à 3m à l'égout, 5m au faîtage et 4m à l'acrotère.



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 situation, 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 ».

Par leur aspect extérieur ou leur volumétrie, les constructions de bâtiments annexes accolées ou d'extensions ne doivent pas porter atteinte aux caractéristiques des lieux dans lesquels elles se situent. Les annexes et extensions devront présenter une simplicité des volumes en harmonie avec le bâtiment principal et le caractère paysager du site. La qualité d'aspect sera recherchée dans la justesse des volumes et de matériaux plutôt que dans l'ornement de façade ou la coloration.

Les constructions devront se rapprocher des constructions vernaculaires en respectant les règles suivantes :

- La base de la construction aura une forme générale plutôt rectangulaire que carrée
- L'architecture étrangère à la région est proscrite (colonnes grecques, type provençal, alsacien...)
- Les angles obtus ou aigus sont proscrits
- Les constructions ayant une forme trop complexe sont proscrites. Les extensions et annexes accolées au volume principal de la construction sont par le fait limitées au nombre de deux. La complexité est également déterminée par la forme des couvertures (Cf schémas ci-après des couvertures autorisées – article 10-2).

9 - 1 Adaptation au terrain

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

Il ne s'agit pas de remodeler un terrain pour en faire une plate-forme mais d'adapter la construction à la pente naturelle du terrain.

➤ Pente des talus

La terre sera régalée en pente douce d'un maximum de 3 pour 2 en respectant la topographie du terrain naturel accompagnée éventuellement de murs de soutènement.

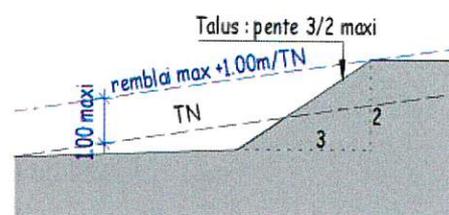
➤ Remblais

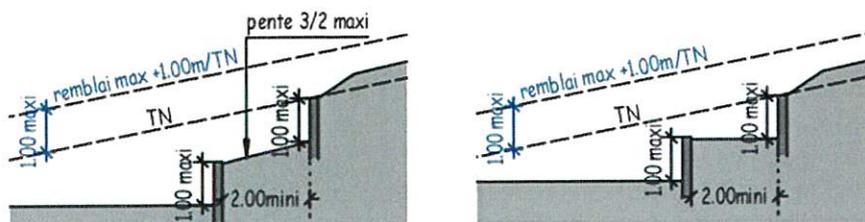
Les remblais sont limités à 1.00m par rapport au terrain naturel.

Exception : pour le lot 6 le remblai est illimité, au droit de l'accès au garage et aux places de stationnement uniquement, pour rattraper le niveau de la voirie du lotissement. Au-delà de cette emprise, des talus et/ou murs de soutènement devront permettre de rejoindre le terrain naturel dans le respect des règles sur les pentes de talus et murs de soutènement.

➤ Murs de soutènement

Définitions : mur permettant de contenir la terre présente sur le terrain, sans apport de matière extérieure.





Il s'agit des constructions massives à finition brute, enduite ou dotée d'un parement de petites pierres sèches à l'identique des murs de la région. L'aspect sera proche des éléments naturels, de teinte en harmonie avec la teinte des façades de la construction.

Si des murs de soutènement sont envisagés, la partie visible des murs de soutènement aura une hauteur maximale de 1.00m. Un cumul maximum de deux murs de soutènement successifs est autorisé.

L'arase du mur ne devra pas dépasser le niveau du terrain naturel.

Les gabions en vrac ou rangés ainsi que les enrochements sont interdits.

➤ Les accès

Concernant l'entrée de chaque parcelle, chaque pétitionnaire de permis de construire devra tenir compte de la pente de la route, et prendre connaissance du niveau fini, afin de réaliser son accès. Les entrées de lots devront s'adapter au profil de la voie et non le contraire, elles prendront également en compte l'emplacement des équipements publics tel que candélabre, coffret etc.

L'acquéreur sera tenu pour seul responsable des éventuels dégâts occasionnés aux voiries en cas de réalisation non conforme. Le lotisseur, dans cette hypothèse, sera expressément dégagé de toute responsabilité ou recours éventuels.

Dans le but de garantir cohérence et qualité à l'aménagement, il est fortement recommandé d'éviter la démultiplication des types de matériaux et des couleurs.

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées au strict nécessaire pour le stationnement et la manœuvre des véhicules. La surface de matériaux imperméable est limitée à 20% de la surface de la parcelle.

Le garage devra respecter une hauteur de ± 70 cm par rapport à l'altitude de la voirie du lotissement au droit de l'accès.

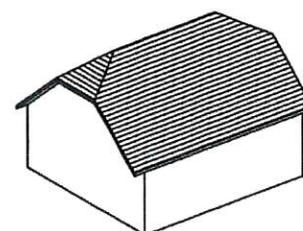
Compte tenu de la topographie marquée du terrain, des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

9 - 2 Les toitures

➤ Formes et pentes

Afin d'harmoniser avec les constructions avoisinantes, les toitures seront à deux pans. La pente doit être comprise entre 28° et 35° et les débords de toit auront un débordé minimum de 0.50m. Une pente inférieure est autorisée pour les lucarnes rampantes.

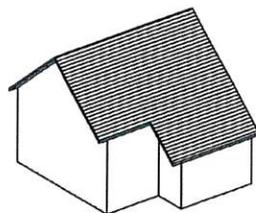
Les demi-croupes sont autorisées.



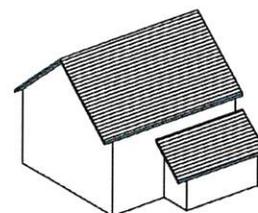
1/2 croupes

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

Les toitures en pan unique pourront être autorisées uniquement pour les annexes accolées et extensions. La pente sera dans le même sens que le terrain naturel avant travaux. Un seul volume en toiture 1 versant est autorisé par lot.

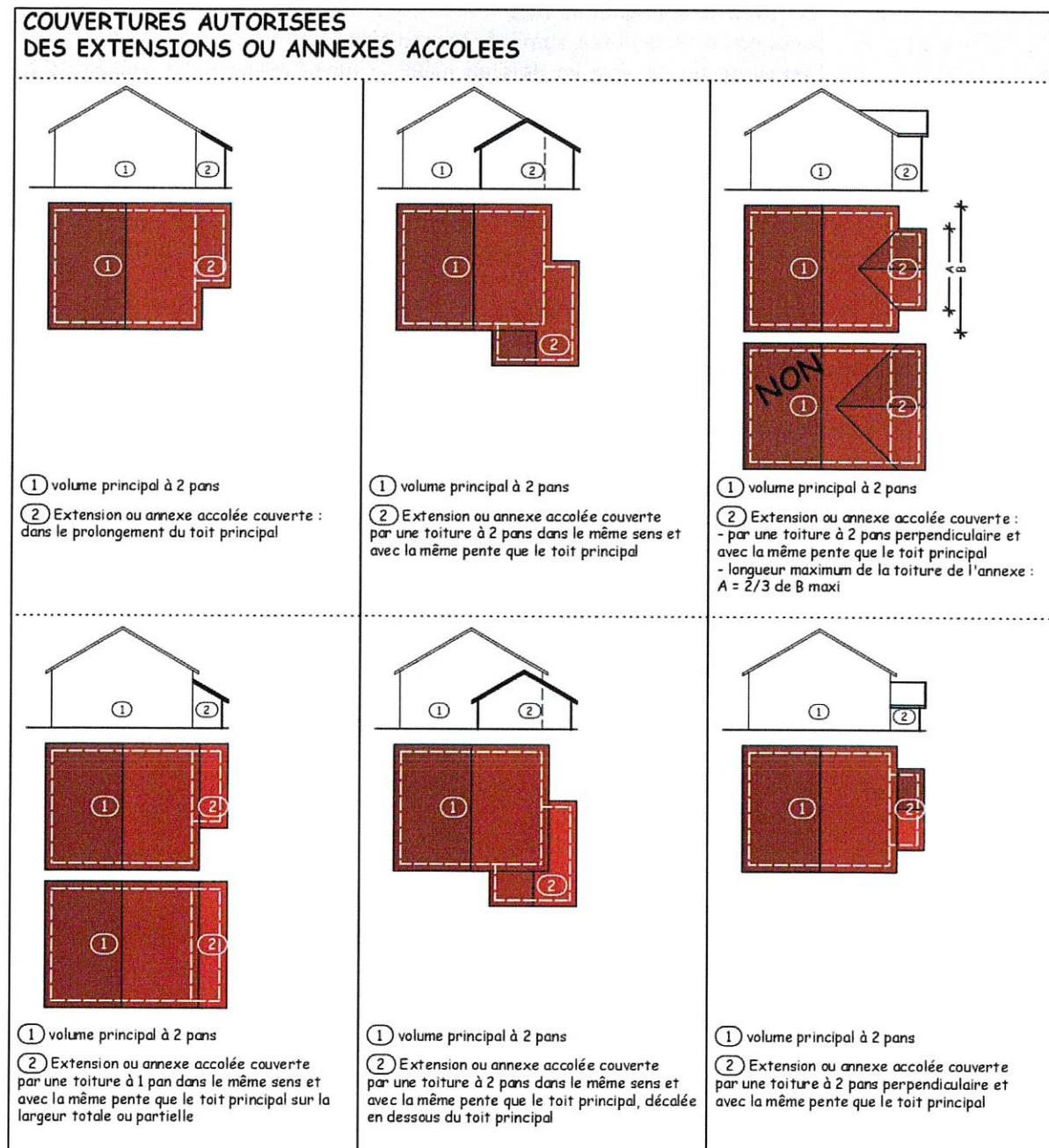


Toiture de l'annexe ou de l'extension dans le prolongement du toit principal. Ce n'est pas une toiture à 1 versant.



Toiture de l'annexe ou de l'extension détachée du toit principal. C'est une toiture à 1 versant.

Principes de composition des toitures en pente pour la couverture des annexes et extensions. Un maximum de 2 extensions ou annexes accolées à la construction principale sont admises.



➤ Les vérandas :

Définition : pièce supplémentaire aux parois majoritairement vitrées, utilisée généralement comme salon ou jardin d'hiver. Prolongement d'une maison existante, c'est un porche ou une galerie légère, couvert (toit plein, semi-vitré ou vitré) et à jour, établi sur la façade d'une construction.

Les vérandas seront autorisées dans les conditions suivantes :

- 1 seule véranda par construction
- celle-ci sera comptabilisée comme une des deux extensions ou annexes accolées autorisées
- le volume ne pourra pas être en toiture terrasse et pourra présenter une pente inférieure à 28°, avec un minimum de 10°.
- la couverture sera vitrée, semi-vitrée ou pleine
- l'armature pourra être en bois ou métal et devra respecter le nuancier figurant en fin de règlement.

9 - 3 Matériaux des couvertures

Les toitures seront couvertes de tuiles terre cuite brun-rouge. Les tuiles noires sont proscrites. Les formes de tuiles étrangères à la région (exemple tuile canal) sont interdites.

La couverture des lucarnes et des toitures à pente faible pourra être en métal. Les teintes devront être choisies dans le nuancier figurant en fin de règlement. Une seule couleur est autorisée pour l'ensemble des lucarnes.

Toutes les couvertures métalliques devront avoir la même couleur sur un même lot.

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.

Les fenêtres de toit sont admises. Ces dernières seront intégrées en totalité dans l'épaisseur de la couverture et de teinte.



Lucarne à croupe dite «capucine»



Lucarne à 2 pans dite «jacobine»



Lucarne rampante dite «chien couché»



«chien-assis»
INTERDIT

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 termes de matérialité, disposition et finition aux traditions locales.

Les bardages métalliques pourront être utilisés pour les lucarnes.

Les chalets en rondins ou madriers sont interdits.

Les teintes devront être choisies dans le nuancier figurant en fin de règlement.

➤ Les ouvertures en façades :

L'ensemble des menuiseries (fenêtres, porte d'entrée, porte de garage, ...) devront avoir la même teinte sur un même lot. Les couleurs criardes sont proscrites.

9 - 6 Grilles et garde-corps

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

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

Les matériaux autorisés sont le bois, le métal, le verre.

Les couleurs criardes sont proscrites, les teintes sombres sont à privilégier.

9 - 7 Aménagement en limite de propriété

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.

Les clôtures s'inscrivent dans le paysage qu'elles façonnent. Elles doivent être plaisantes aussi bien de la maison privative qu'elles délimitent, que de la rue. Elles doivent pouvoir se fondre dans le paysage jusqu'à se faire oublier.

Leur traitement sera tout aussi soigné que celui des façades et du reste de la construction. Ce traitement doit être pensé en amont de toute conception architecturale et s'inscrire dans le style du bâtiment.

La clôture est communément utilisée pour délimiter un espace, une propriété. Elle joue un rôle protecteur et reflète un mode de vie et des usages. Le recours à la clôture ne doit pourtant pas devenir systématique, d'autres solutions architecturales ou végétales remplissent également ces fonctions.

Si elles sont envisagées, elles seront réglementées.

- Les enrochements et les gabions sont interdits.
- Les murs seront limités à 0.50m de hauteur sous forme de murger avec éventuellement ourlet fleuri.
- Dans le cas de murs enduits, la teinte devra être en harmonie avec celle des façades et sera choisie dans le nuancier figurant en fin de règlement.



Les murs ou murets en pierres constituent l'avantage de se patiner avec le temps et de constituer un refuge pour les insectes, ce qui



- Les clôtures seront limitées à 1.20m de hauteur au total.
- Les clôtures devront être réalisées de façon à ne pas créer un effet de paroi. Elles seront conçues de manière à rester transparente (bois espacé avec des supports verticaux fins, barreaudage métallique vertical...).

La privatisation peut être réalisée par d'autres moyens, tels que des végétaux judicieusement implantés sur le terrain.

Léger et facile à mettre en œuvre, le bois présente l'avantage d'être un matériau renouvelable et recyclable (au contraire des matières plastiques notamment). Le bois présente une grande variété d'agencements et de finitions possibles.



➤ Les portails

Si l'installation d'un portail ou portillon est envisagée, il restera le plus discret possible avec des dessins simples. La couleur doit être en harmonie avec les menuiseries des façades et la clôture éventuelle. La hauteur doit correspondre à la hauteur de la clôture.

➤ Les écrans végétaux

Il est fortement recommandé de planter de la végétation arbustive le long de la limite publique afin de privatiser judicieusement certains espaces (terrasse, piscine) mais aussi dans le but d'animer la rue tout au long de l'année grâce à l'évolution naturelle des végétaux (couleurs, formes, périodes de floraisons, feuillages caduques ou permanents).



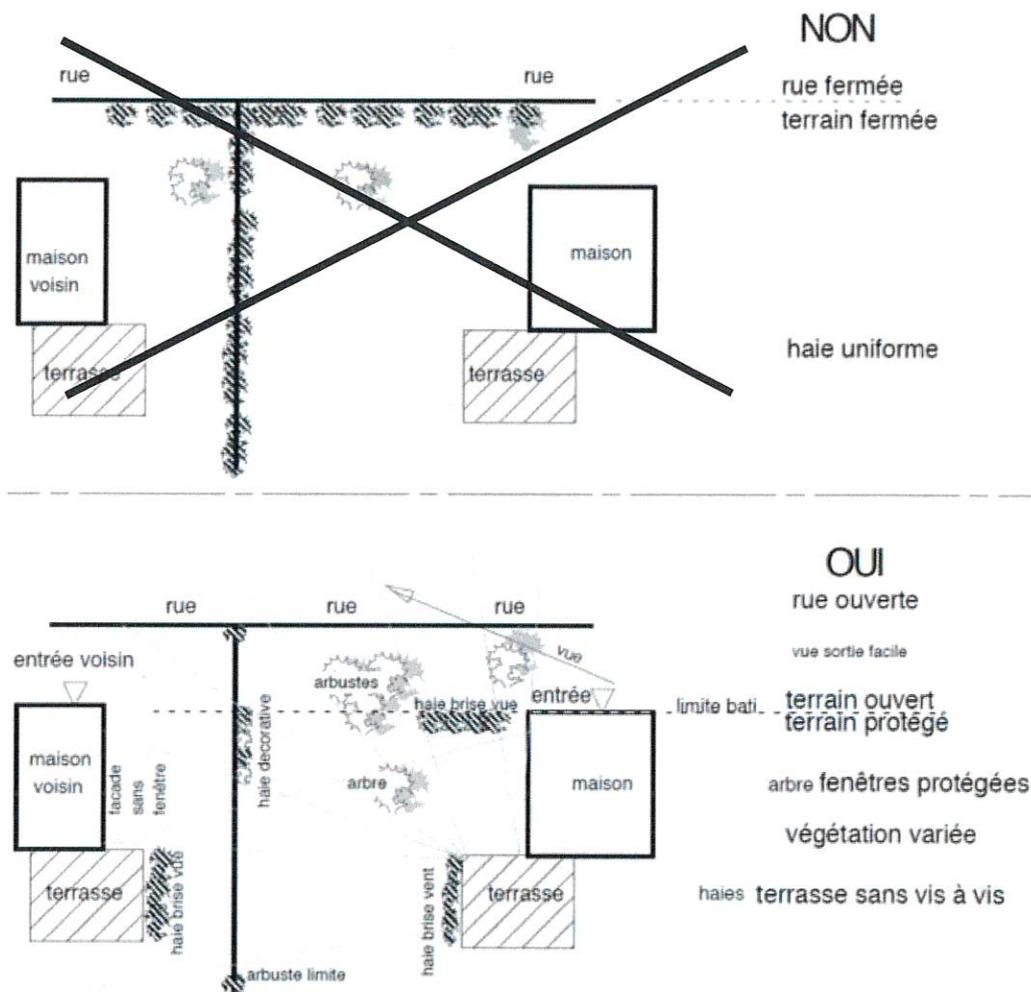
Si un écran végétal est envisagé, il devra présenter des essences variées composées d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants, plantées de manière espacée et non linéaire.

Les écrans végétaux seront en port libre, une taille uniforme est proscrite.

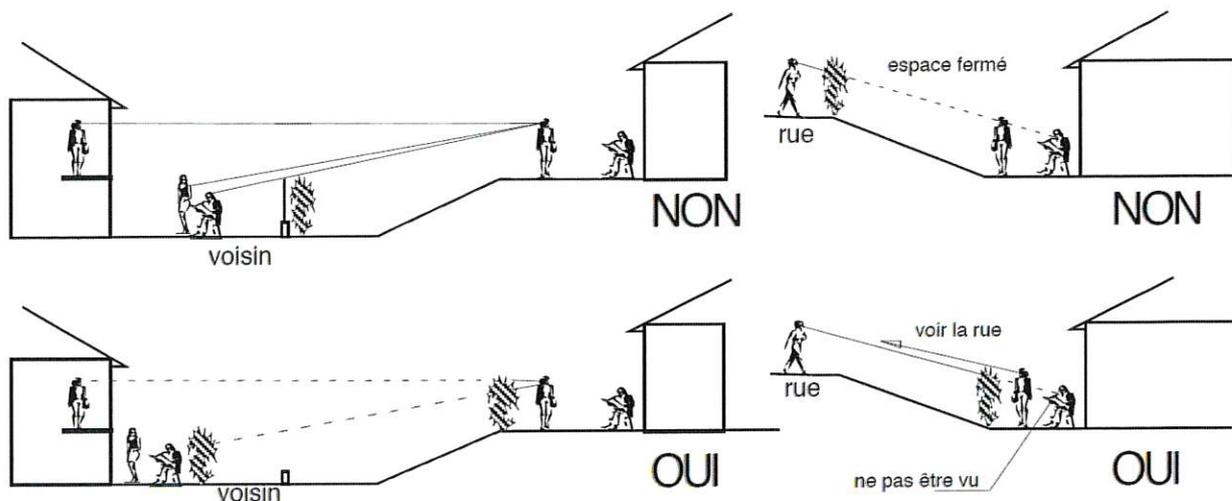
Les conifères, cupressacées (thuyas) et lauriers sont interdites.

La hauteur est limitée à 1.20m en limite d'emprise publique et en limite séparative.

Dans **une bande de 2 mètres depuis les limites de voies, les écrans végétaux sont interdits** (distance calculée par rapport au pied de l'arbuste). Si un écran végétal est envisagé au-delà des 2 mètres par rapport à cette limite, il devra également présenter **des essences variées plantées de manière espacée et non linéaires**.



végétation architecturale



Les dispositifs (tels que murets, clôture en bois, ...) permettant l'installation des boîtes techniques (coffret EDF, boîte aux lettres, ...) pourront être implantés en limites de voies. Ces dispositifs mesureront au maximum deux mètres de long et 1.20m de hauteur.

➤ Les brises-vues

La privatisation des terrasses est à réaliser de préférence par la plantation astucieuse d'arbustes.

Les pare-vues de type panneaux/lés, fixes ou rapportés sur clôture, tissés en matière plastique, cannisses en osier ou bambou sont interdits.

Article 10 - Piscines

L'implantation des piscines devra respecter les reculs imposés dans les articles 6 et 7 du présent règlement. Cette distance est à prendre en compte depuis le bord des margelles.

Article 11 - 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 12 – Espaces libres et plantations

Définition : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.

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 sol

Article 13 – Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol de la totalité des constructions admises sur une propriété est de 30%.

Dans la marge de recul de 0 à 4m, l'emprise au sol maximale de toutes constructions de faible volumétrie qui y seront implantées n'excéderont pas 50m².

L'emprise au sol dans la marge de recul de 0 à 4m n'est pas limitée dans le cadre de maisons accolées.

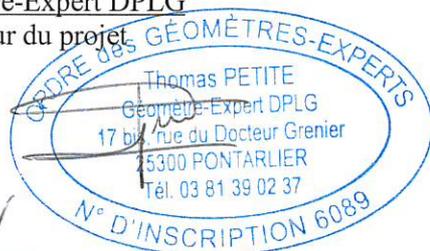
Article 14- Occupation du sol

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 24 mars 2022

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
Tél. 03 81 46 80 30 - 06 78 35 17 42
SARL au capital de 10 000 Euros
SIRET 825 216 153 00015

Le lotisseur:



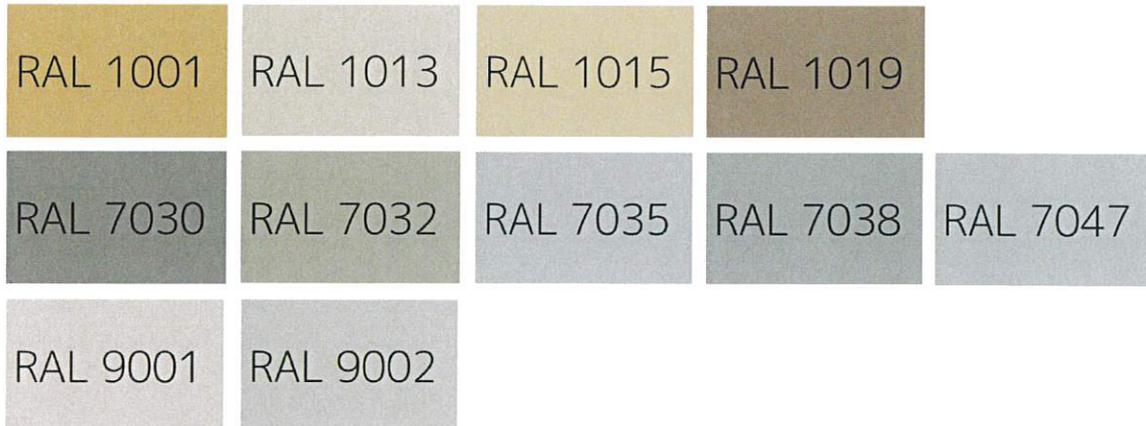
ANNEXE II

NUANCIER

NUANCIER

REVETEMENTS DES FACADES

- **TEINTES DES ENDUITS (façades, murets à enduire, murs de soutènement)**



- **BOIS (bardage, sous-face de toiture)**

Bois naturel ou modifié dans la masse (couleur non modifiée)

Bois teinté / lasuré ou bardage composite : teinte bois naturel à bois très foncé (châtaigner)

Les autres teintes autorisées :



- **MÉTAL (bardage)**

Zinc naturel ou quartz.

Autres teintes autorisées, en finition mate :



COUVERTURES METALIQUES

Zinc naturel ou quartz.

Autres teintes autorisées, en finition mate :



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

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

services publics.

Les voies en impasse devront comporter en leur partie terminale un dispositif de retournement adapté.

Plus généralement, les dispositions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme seront applicables.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation, de service ou d'activité, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant, ou/et assaini, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

5 – ORDURES MENAGERES

Aux fins d'assurer la collecte des ordures ménagères, notamment en période hivernale, il pourra être imposé un emplacement couvert ou non, pour les containers, à proximité des voies de circulation.

Rappel :Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 4 m. au moins par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, toute voie ouverte à la circulation générale étant assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

EXCEPTIONS :

- a) Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait des façades à conserver ou prolonger (notamment dans les cœurs de villages et hameaux), dans un souci de perspective monumentale et de bonne intégration architecturale, les constructions et installations respecteront cet ordonnancement, sauf dans les cas de circonstances particulières visées au b) ci-dessous).
- b) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 4 m. au moins par rapport aux limites séparatives.

EXCEPTIONS :

- a) Dans le cas de constructions préexistantes, notamment situées en cœur de villages et hameaux, implantées sur limite ou dans la marge de 0 à 4 m. en recul de la limite, dans le but d'une bonne intégration architecturale, il pourra être imposé une implantation ne respectant pas le recul minimal fixé ci-dessus,
- b) Pour des bâtiments de faible volumétrie, il pourra être admis une implantation dans la marge allant de 0 à 4 m. en recul de la limite séparative,
- c) Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, permis d'aménager, etc...), par rapport aux seules limites séparatives internes à l'opération, l'implantation des bâtiments sur lesdites limites, ou à un recul minimal de ces limites différent du principe de recul imposé ci-dessus, pourra être admise, sous réserve de la qualité urbanistique, architecturale et paysagère du projet, dans le but d'une offre diversifiée de l'habitat (habitat intermédiaire, logement social, locatif notamment).

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

PRINCIPE :

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

PRINCIPE :

Le coefficient d'emprise au sol de la totalité des constructions admises sur une propriété est de 30 %.

EXCEPTIONS :

- a) Dans la marge de 0 à 4 m. en recul de la limite, l'emprise au sol maximale de toutes les constructions de faible volumétrie qui y seront implantées n'excèdera pas 50 m²,
- b) Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU excédant ce coefficient, leurs extensions successives n'excéderont pas au total 30 % de l'emprise au sol des constructions préexistantes à l'approbation du PLU,
- c) Ce coefficient ne trouvera pas à s'appliquer en cas de construction d'un équipement public.

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES :

Les constructions et installations respecteront à la fois les règles suivantes :

- la hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de trois niveaux de planchers habitables par rapport au sol naturel à l'aplomb, rez-de-chaussée et combles compris.

Toutefois, un quatrième niveau pourrait être toléré pour une partie de la construction, pour des motifs liés à la topographie, à la localisation de la voie par rapport au terrain à bâtir et au caractère général des constructions avoisinantes.

- la hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder une hauteur de 7 m. à l'égout du toit en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

Toutefois, en présence d'un quatrième niveau toléré comme indiqué ci-dessus, la hauteur de l'égout du toit sera tolérée jusqu'à 9 m pour le point le plus élevé du bâtiment par rapport au sol naturel à son aplomb.

EXCEPTIONS :

- a) Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU et présentant un nombre de niveaux supérieurs à celui fixé ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront comporter un nombre de niveaux égal, au plus, au nombre de niveaux du bâti préexistant, et une hauteur à l'égout équivalente au plus à la hauteur de l'égout préexistant.
- b) Pour les bâtiments de faible volumétrie autorisés dans la bande de recul de 0 à 4 m., leur hauteur maximale en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point, est limitée à 3 m à l'égout et à 5 m. au faitage.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

"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 situation, 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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT**PRINCIPE :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

1 – Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il pourra être exigé au minima :

- Une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte,

2 – Un tiers des places de stationnement exigées ci-dessus sera réalisé de manière à rendre ces places aisément accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

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' article123-1-2 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 COS 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 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.