

Maître de l’Ouvrage

Commune des VILLEDIEU
36, rue Principale
25240 LES VILLEDIEU
Tel. : 03 81 69 20 69
E-mail : mairie-de-villedieu@orange.fr

Création d’un lotissement Rue Principale

PA10 – Règlement

Maîtrise d’œuvre

B.E.J. L’Ingénierie Haut-Doubs
City Parc
25300 PONTARLIER
Tél. : 03 81 69 21 14



B.E.J.
L'INGENIERIE
HAUT-DOUBS

SOMMAIRE

1. Introduction	3
2. Article Ua1 : Occupations et utilisations du sol interdites	4
3. Article Ua2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	4
4. Article Ua3 : Accès et voiries	4
1. ACCES	4
2. VOIRIE	4
5. Article Ua4 : Desserte par les réseaux	4
1. EAU POTABLE.....	4
2. EAUX USEES.....	5
3. EAUX PLUVIALES	5
4. ELECTRICITE, TELEPHONE et TELEDISTRIBUTION.....	6
6. Article Ua5 : Caractéristiques des terrains	6
1. ORIENTATION BIOCLIMATIQUE	6
2. RESPECT DU RELIEF	6
7. Article Ua6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6
8. Article Ua7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	6
9. Article Ua8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	6
10. Article Ua9 : Emprise au sol des constructions	6
11. Article Ua10 : Hauteur des constructions	7
12. Article Ua11 : Aspect extérieur	7
1. TOITURES.....	7
2. PAREMENTS EXTERIEURS.....	7
3. MENUISERIES	7
4. VOLETS.....	7
5. GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU	7
6. CLOTURES	8
13. Article Ua12 : Stationnement	8
14. Article Ua13 : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés	8
15. Article Ua14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)	8
16. Article Ua15 : Performance énergétiques et environnementales	8
17. Article Ua16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques 8	8
18. ANNEXE : Dispositions applicables aux zones à urbaniser – Zone Ua du PLU en vigueur	8

1. Introduction

Le présent cahier a pour fonction d'établir les prescriptions architecturales et paysagères du lotissement rue Principale sur la commune des VILLEDIEU.

Les prescriptions ont pour objet l'harmonisation des constructions projetées et la cohérence du projet d'ensemble dans un souhait de qualité environnementale, paysagère et architecturale.

Le nouveau lotissement a pour vocation un habitat de type individuel.

Le présent règlement s'applique aux parcelles des lots individuels.

Ces recommandations complètent et précisent Les règles d'urbanisme en vigueur.

Les règles précisées dans les paragraphes suivants, permettent de connaître les autorisations, interdictions et préconisations s'appliquant à chacune des parcelles que tout résident sera tenu de respecter.

Il s'agit d'un guide pour les habitants et constructeurs afin de créer un habitat de qualité.

Pour rappel, certaines prestations sont à la charge de l'aménageur et chaque projet individuel devra tenir compte et intégrer ces prestations dans un souci d'harmonisation d'ensemble :

- clôture en retrait de la limite de l'emprise publique avec plantation d'une haie mixte en façade
- implantation des coffrets techniques au droit des accès intégrés dans la haie mixte



2. Article Ua1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celles du règlement du PLU, un polygone d'implantation est précisé pour chaque lot dans le cadre du permis d'aménager. Les constructions de deux logements et plus ne sont pas autorisés.

3. Article Ua2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celles du règlement du PLU sachant que chaque lot aura un polygone d'implantation.

4. Article Ua3 : Accès et voiries

1. ACCES

Un seul **accès véhicule et piéton** est autorisé par parcelle privative, locative ou en propriété.

2. VOIRIE

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celles du règlement du PLU.

5. Article Ua4 : Desserte par les réseaux

Les **coffrets techniques** et boîtes aux lettres seront accessibles depuis le domaine public.

Ils pourront être intégrés dans des éléments maçonnés à la charge de l'acquéreur.

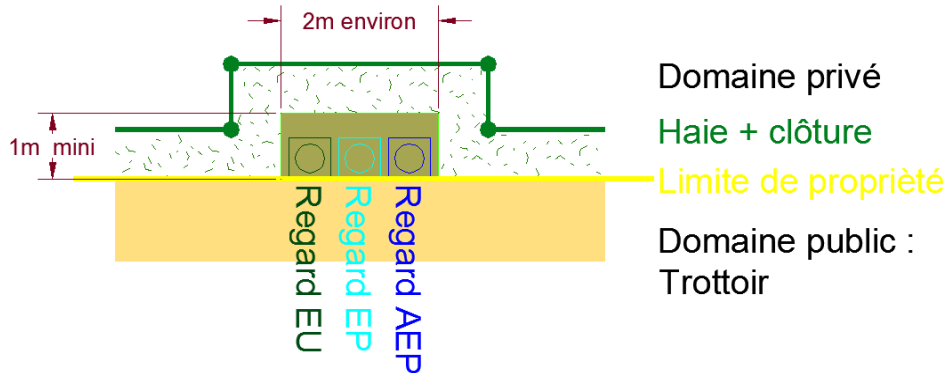
1. EAU POTABLE

Chaque logement sera alimenté par un branchement particulier composé d'un tuyau en attente et d'un regard incongelable modèle Open HCV de chez PARAGEL ou équivalent. Il permettra la mise en place d'un compteur intégré dans le regard, travaux réalisés par le concessionnaire et à la charge de l'acquéreur.

Les regards de comptage individuels seront implantés sur domaine privé, en limite de propriété. L'accès aux regards de comptage se fera directement, et ce, en permanence, par le domaine public. Aucune clôture ne gênera l'accessibilité au regard (voir schéma ci-après).



Remarque : les regards de branchements des réseaux humides seront disposés en limite de propriété sur le domaine privé, l'accès sera libre à l'ensemble de ces trois regards (AEP, EU, et EP) depuis le domaine public.



A noter que le bâtiment existant sur le lot 1 de ce lotissement est déjà alimenté par un branchement récent d'eau potable. Ce branchement sera conservé pour ce lot.

2. EAUX USEES

Les boîtes de branchement seront implantées sur domaine privé en limite de propriété. L'accès à ces boîtes se fera directement, et ce, en permanence, par le domaine public. Aucune clôture ne gênera l'accessibilité aux boîtes (voir schéma ci-avant « eau potable »).

Chaque logement possèdera sa propre boîte de branchement.

Les eaux usées seront dirigées vers la boîte de branchement attribuée.

3. EAUX PLUVIALES

Les acquéreurs des lots, au moment de leur dépôt de demande de permis de construire, devront faire réaliser un essai de perméabilité en vraie grandeur pour s'assurer de la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales générées par le ruissèlement de leurs surface imperméabilisées (toitures, cours, ...) par le biais de tranchées d'infiltration sur leur terrain. Il sera nécessaire de relier le trop-plein de ce système d'infiltration au réseau d'eaux pluviales par le biais de la boîte de branchement à créer afin d'éviter toute montée en charge et débordement en cas d'orages exceptionnels. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle démontrée, ces eaux pluviales seront directement raccordées au réseau EP principal à créer sous la voirie du lotissement par le biais de la boîte de branchement située en limite de propriété.

4. ELECTRICITE, TELEPHONE et TELEDISTRIBUTION

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celles du règlement du PLU.

6. Article Ua5 : Caractéristiques des terrains

L'objectif est d'adapter la construction au terrain et non l'inverse. La forme et la position de la construction dépendent des dispositions du site. Profiter du soleil, se protéger du vent, profiter des vues et de la végétation existante, etc.

1. ORIENTATION BIOCLIMATIQUE

Les ouvertures, la forme, et l'implantation des constructions doivent être constamment pensées suivant la recherche de gain thermique (chaleur entrante et sortante) et l'apport maximal de lumière naturelle.

2. RESPECT DU RELIEF

La construction devra respecter la topographie du terrain naturel et s'intégrer dans la pente. La construction ne doit en aucun cas entraîner des mouvements de terre excessifs pouvant porter atteinte au caractère du site et ne devront pas dépasser 0.80 m. La terre sera régalée en pente douce. **Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.**

7. Article Ua6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celles du règlement du PLU.

8. Article Ua7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots se fera suivant un polygone d'implantation donné dans le cadre du permis d'aménager et reporté sur les plans de lots et devra respecter les règles du PLU.

9. Article Ua8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celles du règlement du PLU.

10. Article Ua9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.



11. Article Ua10 : Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celles du règlement du PLU. Pour rappel, la hauteur maximale (égout de toiture ou acrotère) des constructions est fixée à 8 mètres.

12. Article Ua11 : Aspect extérieur

L'objectif de ces prescriptions est de préserver une harmonie architecturale de la zone aménagée et d'assurer son intégration dans la commune en respectant le même langage architectural.

1. TOITURES

La forme des toitures doit s'harmoniser avec les constructions existantes avoisinantes. Les toitures terrasse ainsi que les toitures à quatre pans sont interdites. L'emploi de matériaux de couverture de l'architecture traditionnelle est recommandé : tuiles de tons rouges à bruns, vieillis ou nuancés. Les tuiles de couleur noire sont interdites.

2. PAREMENTS EXTERIEURS

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celles du règlement du PLU.

3. MENUISERIES

Les **menuiseries** pourront avoir des teintes plus soutenues que la façade. Le nombre de couleurs est limité à deux. Les menuiseries extérieures (portes d'entrées, fenêtre, volets...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré peintes, les lasures colorés sont autorisées.

Les couleurs vives sont interdites et une harmonie est à prévoir entre les menuiseries et la porte de garage.

4. VOLETS

Les ouvertures seront habillées de volets à battant pleins ou ajourés, de volets coulissants ou de volets roulants. Les volets roulants seront tolérés **à conditions qu'ils soient intégrés (pas de caisson apparent à l'extérieur)**. Pour les volets extérieurs de type battant, le PVC est déconseillé.

5. GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU

Les gouttières et descentes d'eau seront intégrées au mieux à la construction.



6. CLOTURES

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celles du règlement du PLU.

13. Article Ua12 : Stationnement

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celles du règlement du PLU.

14. Article Ua13 : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celles du règlement du PLU.

15. Article Ua14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

La surface de plancher des lots est définie suivant le tableau ci-dessous :

N° de lot	Surface du lot (m ²)	Surface de plancher (m ²)
1	932	800
2	879	250
3	758	250
TOTAL	2569	1300

16. Article Ua15 : Performance énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable type panneaux solaires est acceptée. Leur intégration architecturale est à soigner.

17. Article Ua16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celles du règlement du PLU.

18. ANNEXE : Dispositions applicables aux zones à urbaniser – Zone Ua du PLU en vigueur



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Caractères de la zone U

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :

UA : elle correspond à un habitat ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait et à l'alignement par rapport aux voies.

UB : elle correspond aux extensions urbaines continues et discontinues. Elle comprend notamment des constructions plus ou moins récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont généralement situées en marge de l'actuel bourg-centre.

Les entrepôts ont été définis par la commune comme étant des constructions d'une hauteur maximum de 7 mètres au faitage et 5 mètres à l'acrotère. L'altitude d'une construction est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

CHAPITRE 1 : SECTEUR UA

Article 1 – UA : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
 - o le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - o les terrains de camping et de caravanage,
 - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - o les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereux ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Article 2 – UA : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Disposition générale :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.
- Les constructions à usage commercial, artisanal et de bureaux à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.
- Les constructions et installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages publics ou d'intérêt général à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.

Article 3 – UA : accès et voiries

Dispositions générales :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article 4 – UA : desserte par les réseaux

Dispositions générales :

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les branchements d'eaux usées devront être réalisés selon les préconisations du règlement d'assainissement. Leur bonne exécution devra être vérifiée par le service d'assainissement (le coût de la vérification pouvant incomber au pétitionnaire).

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privées,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – UA : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – UA : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Sauf disposition spécifique, les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre le point de la construction le plus proche de l'emprise publique et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Dispositions générales :

La façade avant de la construction doit être située entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

L'isolation extérieure des constructions existante à l'approbation du PLU pourra être réalisée sur le domaine public dans la limite de 20 centimètres supplémentaires par rapport à la façade du bâtiment, à condition que cela n'engendre pas de problèmes d'accès pour les véhicules.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- aux ouvrages à caractère technique. Dans ce cas, l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite d'emprise publique.
- aux extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article 7 – UA : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives.
- aux constructions annexes, qui pourront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

- aux extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article 8 – UA : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – UA : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – UA : hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faitage ou à l'égout de toiture ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Dispositions générales :

La hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins sans pouvoir excéder 3 niveaux pour les constructions d'habitation (R+1+C) et 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les autres constructions.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – UA : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les éléments bâtis existants identifiés au titre du L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme pourront faire l'objet de travaux d'entretien ou de mise en sécurité mais leur aspect extérieur devra être préservé en l'état.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,50 mètre, la hauteur des murs bahut accompagnés de grillages ne pourra pas excéder 1,10 mètres.

La hauteur des haies est limitée à 2 mètres et doivent être implantées à 50cm minimum des limites séparatives.

Les façades devront arborer des teintes et des matériaux respectueux de la tradition locale.

Toitures :

Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes par des matériaux rappelant la terre cuite ou la tôle. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs de production d'énergie renouvelable et en cas de toiture terrasse.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Article 12 – UA : stationnement

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public selon les normes minimales définies ci-après.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions nouvelles à usage de logement, il est exigé la création 2 places de stationnement par logement.

Pour les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 75m² de surface plancher.

Article 13 – UA : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Dispositions générales :

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Doivent être obligatoirement plantées des haies polyspécifiques d'essences de feuillus.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être entretenues.

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres fruitiers ou de feuillus à moyenne tige, ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Article 14 – UA : coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UA.

Article 15 – UA : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – UA : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain doivent être mises en œuvre.