

PA10

SAINT-POINT LAC

Section : AA

Lieudit: " Moutelas "

N° : 84p et 90

MODIFICATIF DU PERMIS D'AMENAGER n° PA 025 525 21 P0001

Le Grand Large

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

(art. R. 442-6 a) du code de l'urbanisme)

en vue de la création de cinq terrains à bâtir
sur une propriété en cours d'acquisition par
la SARL SAINT-POINT LAC CHÂTEAU

Date	Modifications
Dossier n° 2019-187	Date 12/07/2022

Le lotisseur

SARL SAINT-POINT LAC CHÂTEAU

11, Rue Arthur Bourdin
25 300 PONTARLIER

Architecte

Mme Magali VUILLEMIN

23, Rue des Grands Vergers
25 620 TARCENAY-FOUCHERANS

Géomètre-Expert

M. Benoit DEROCHE

6, Quai Bugnet
25 000 BESANCON



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

DISPOSITION GENERALE

En sus des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de SAINT-POINT LAC, à savoir, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de SAINT-POINT LAC dont la dernière procédure a été approuvée le 13/06/2018 (Référence Site Géoportail de l'Urbanisme), les acquéreurs des lots devront se conformer aux règles particulières ci-après.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations à usage industriel et agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées à l'article 2,
- Les caravanes isolées, les campings de toute nature et les habitations légères de loisirs, tels que définis par les articles R111-31 à R111-50 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le comblement remblaiement des dolines,
- Les dépôts de ferrailles, de vieux matériaux et de véhicules épaves
- La démolition ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer l'aspect et l'architecture des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf si ces bâtiments représentent un risque quelconque en matière de sécurité.

ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1 et les occupations ou installations dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial et de bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant ainsi que la sécurité et la salubrité de la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour le voisinage,
- Les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée doivent rester affecter à des activités commerciales ou artisanales, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les annexes des habitations dans la mesure où leur nombre n'excède pas 3 par unité foncière pendant la durée de validité du présent document, modification comprise,
- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Un logement individuel par unité foncière

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès aux lots se fera exclusivement par la nouvelle voie à créer, coté rue du Château.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Les eaux résiduaires des locaux d'activités ne peuvent pas être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle est subordonnée à certaines conditions, dont la réalisation d'un prétraitement adapté.

b) Eaux pluviales

Une étude géotechnique de type G2 a été réalisé sur ce terrain, qui atteste que l'infiltration des eaux de pluie n'est pas envisageable. En effet, le terrain a une perméabilité très faible.

Les eaux pluviales seront donc évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Des aménagements nécessaires devront garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il convient de suivre les règles prescrites par le règlement d'assainissement de la communauté de communes des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs.

Réseaux électriques et téléphoniques

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Principe

Les constructions principales devront être implantées avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite de la voie nouvelle.

Toutes les sorties de garage s'implanteront avec un recul minimal de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie nouvelle.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative

ou

- Soit en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines devront s'implanter au minimum à 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 30 % de l'unité foncière. Sont pris en compte dans ce calcul : la construction principales, les extensions et les annexes, y compris les piscines couvertes ou non par une construction.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des bâtiments des habitations ne doit pas excéder R+1+C, limitée à 9 m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres au faîtage.

*Pour rappel, 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.*

La surface au sol de l'annexe doit être inférieure ou égale à 40 m².

La hauteur des autres bâtiments est fixée à 9 mètres au faîtage.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction sera soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain concernant le talutage et le terrassement.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables est encouragé.

Façades, matériaux, couleurs

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus
- les matériaux réfléchissants

- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes
- les toitures de couleur noire.

Le matériau de couverture sera de teinte rouge, ou rouge flammé.
 Les effets de superstructure en toiture ainsi que de mitages sont proscrits.
 Les lucarnes autorisées en toiture sont les lucarnes capucine, jacobine et rampante. Les châssis de toiture sont également autorisés, de même teinte que les menuiseries de façade des constructions.
 Les façades seront traitées de manière minérales ou bien recouvertes d'un bardage en bois traditionnel. La teinte des enduits devra se conformer aux teintes présentes sur le bâtiment traditionnel de la commune : teinte beige calcaire de pays, ou ocre clair à moyen.

L'ensemble des menuiseries devront avoir la même teinte. Les teintes blanches sont proscrites. Les volets battants en PVC sont proscrits.

Les grilles et gardes corps devront être de conception et de forme simple. Un même bâtiment ne pourra comporter qu'un seul type de garde corps. Les matériaux autorisés pour ces derniers sont le bois et le métal.

Clôtures

Les clôtures et les haies d'essences locales doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Les clôtures et les haies d'essences locales ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m maximum en limite séparative et 1,5 m maximum en limite d'emprise publique. Les murs d'assise ont une hauteur de 0,5 m maximum. Les murs de soutènement ne sont pas concernés par cette disposition. Les clôtures et les haies d'essences locales devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Si une clôture est décidée pour l'entrée du lotissement, sur l'emprise du chemin privé, celle-ci devra être installée sur la parcelle AA n° 90 (à l'exclusion de la parcelle AA n° 84p)

Toitures

Les toitures seront constituées de deux pans, recouvertes de tuiles de couleur rouge ou rouge flammé. Le quatre pans est proscrit. La pente doit être comprise entre 28 et 35°(ou entre 53% et 70%).

Les toits terrasses sont autorisés pour les annexes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction.

Les faitages devront avoir un rapport orthogonal (parallèle ou perpendiculaire) avec les constructions situées dans l'environnement immédiat.

Le toit d'une annexe devra être à un ou deux pans sans pourcentage minimum pour la pente de toit.
*Pour rappel, 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.
 La surface au sol de l'annexe doit être inférieure ou égale à 40 m².*

Implantation des constructions

Les décaissements trop importants ou talus artificiels sont interdits.
 La courbe du terrain naturel sera respectée, en évitant les murs de soutènement.

Les enrochements, les gabions en vrac et les gabions en pierre rangées sont proscrits.

ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les lots.

Une place exigée pour chaque tranche de 60 m² de surface de plancher. Toute tranche de 60 m² entamé est due.

Pour les activités autorisées dans la zone, le nombre de places de stationnement sera adapté au besoin de l'activité.

ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE 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.

Les espaces libres devront être aménagés en espace vert ou traités en cour et seront entretenus. Les plantations d'arbres de haute tige, en particulier les résineux, sont interdites ainsi que leur remplacement à l'identique.

L'unité foncière doit être végétalisée sur 30% de sa surface minimum.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en oeuvre (pose de fourreaux en attente).

ARTICLE 17 : SURFACE PLANCHER

Une surface de plancher de 1 750 m² est attribuée pour l'ensemble du lotissement et sera répartie suivant le tableau de répartition ci-dessous:

N° du lot	Surface du lot (m ²)	Surface de plancher (m ²)
1	531 m ² environ	350 m ²
2	507 m ² environ	350 m ²
3	669 m ² environ	350 m ²
4	502 m ² environ	350 m ²
5	541 m ² environ	350 m ²
TOTAL		1 750 m²

Le lotisseur

