

LOTISSEMENT
A USAGE D'HABITATION
dit
" Le Chenailon 2 "

PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

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

Située à : **ROCHEJEAN**

Lieudit : **Le Chenailon**

Cadastrée : **Section AB n° 252, 390, 391, 394, 395p, 491, 397 et 398**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement dit « Le Chenailon 2 » à ROCHEJEAN.

ARTICLE 2 - Objet et servitudes

1) 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 les documents d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de ROCHEJEAN.

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) 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 :

- Plan Local d'Urbanisme en vigueur



Rédigé par : Mr Thomas PETITE, Géomètre-Expert

Mme Céline BOLE, architecte DPLG

- 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.

- 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 - Conseil

Le Conseil en architecture Urbanisme et Environnement. (Tél. 03.81.82.19.22) se tient à disposition de tout pétitionnaire préalablement au dépôt des demandes de permis de construire.



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 et leurs annexes accolées.

L'exercice d'une profession libérale, artisanale ou commerciale, 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 se situe dans la zone AU dite « Le Croubet » de l'O.A.P. qui doit comprendre un minimum de 14 logements à l'hectare. Une première tranche a été aménagée en 2019 comprenant 12 logements dans le lotissement dit « Le Croubet ». Le présent lotissement à usage d'habitation comprendra au maximum trois lots. Par conséquent le nombre de logement fixés par l'O.A.P. sera respecté avec la réalisation de quinze logements au total. Chaque lot pourra contenir 3 logements maximum, soit le logement principal et 2 logements annexes maximum de type T2 ou T3 intégrés à la construction principale.

ARTICLE 1 - Champ d'application

1) 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, permis de construire ou à déclaration préalable, dans les conditions définies par les articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme.

2) Sont admises notamment les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées. Les annexes indépendantes du volume principal, quel que soit leur emprise au sol sont proscrites hormis les piscines.
- 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.
 - * que la parcelle comporte forcément un logement.



ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol autres que nécessaires aux occupations et utilisations autorisées
- 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.

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 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.

SECTION II - Conditions d'occupation du sol

ARTICLE 1 - Accès et voiries

Se reporter aux règles du PLU.

Tous les lots accéderont obligatoirement par les nouvelles voies créées dans le cadre du lotissement. Aucun accès aux lots ne pourra se faire depuis la voie douce.

Du fait de la configuration du terrain, les rampes d'accès en sous-sol pour les véhicules ne sont pas autorisées.

Les entrées des 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.

Voir le programme des travaux et le plan de voirie.

ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux

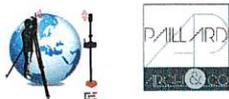
Voir le programme des travaux, le plan du réseau AEP et celui des réseaux humides.

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, si l'infiltration de ces dernières n'est pas possible.

Les concepteurs devront se rapprocher du lotisseur et le cas échéant des entreprises ayant réalisé les travaux de viabilisation, afin d'obtenir les plans de récolement des réseaux pour connaître les altitudes de raccordement.

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 enterrées d'une capacité minimum de 3000 litres, dont la surverse devra être infiltrée sur les parcelles, ou, lorsque l'infiltration ne sera pas possible, pourra être connectée au réseau d'eaux pluviales du lotissement. Ces dispositions favorisent le développement durable et s'inscrivent dans une démarche écocitoyenne.

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



ROCHEJEAN ainsi qu'à la communauté de Communes Lacs et Montagnes du Haut-Doubs. Cette déclaration sur papier libre devra renseigner sur 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.

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.

Dans le cas d'installation de pompe à chaleur, l'implantation du dispositif visible de l'extérieur devra être soigné, camouflé par de la végétation ou tout dispositif construit pour ne pas être visible depuis les voies et emprises publiques.

Les branchements des réseaux secs doivent être réalisés en souterrain.

La collecte des ordures ménagères sera effectuée en porte à porte sur l'ensemble du lotissement, y compris pour le tri sélectif. Les bacs individuels devront être stockés de sorte à être soustraits aux vues depuis les espaces publics.

ARTICLE 3 - Caractéristiques des terrains

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 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Se reporter aux règles ainsi qu'au lexique du PLU.

Les piscines, couvertes ou non, doivent respecter les règles d'implantation par rapport aux voies. Le bord extérieur de la margelle est pris en compte pour le calcul des marges de recul.

Les portails devront être installés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies.

ARTICLE 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Par rapport aux limites périmétriques du lotissement :

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres ($4m \leq d \leq h/2$).

2) Par rapport aux limites entre lots :

Se reporter aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ainsi qu'au lexique du PLU.

3) Les piscines :

Se reporter au lexique du PLU.

Les piscines, couvertes ou non, doivent respecter les règles de recul précédentes. Le bord extérieur de la margelle est pris en compte pour le calcul des marges de recul.



ARTICLE 6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se reporter aux règles ainsi qu'au lexique du PLU.

ARTICLE 7 - Hauteur des constructions

Se reporter aux règles ainsi qu'au lexique du PLU.

La hauteur des constructions autorisées en limite de propriété ne doit pas dépasser 4.00 mètres en tout point du bâtiment.

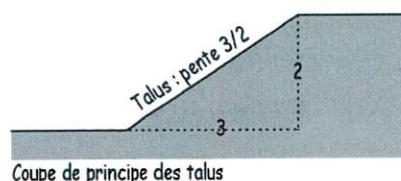
ARTICLE 8 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Se reporter aux règles ainsi qu'au lexique du PLU.

1) Implantation des constructions

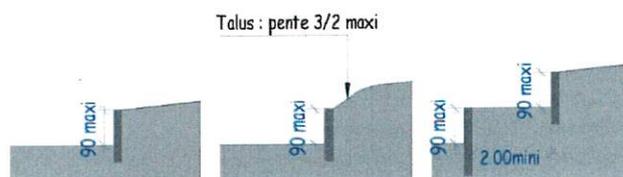
➤ Pente des talus

Les constructions devront respecter la configuration du terrain naturel et s'y adapter. Les mouvements de terre importants sont interdits, les pentes des talus auront un rapport de 3 pour 2 au maximum.



➤ Soutènement

Si des murs de soutènement sont envisagés, la partie visible des murs de soutènement aura une hauteur maximale de 0.90m. Il est autorisé un cumul de deux murs de soutènement successifs maximum.



Ceux-ci devront avoir un espacement minimum de 2.00m.

Les murs de soutènements enduits sont autorisés. Les teintes devront être en harmonie avec les teintes du volume principal de la construction.

Les gabions et les enrochements sont interdits.

2) Volumétrie

➤ Formes architecturales

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 la construction principale 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

3) Les toitures

➤ Formes et pentes

Se reporter aux règles du PLU.

Les débords de toiture seront au minimum de 0,50m.

Les ½ croupes sont autorisées. Les toitures 4 pans sont interdites.

➤ 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.

Il conviendra de les répartir judicieusement par rapport à la façade.

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.



Lucarne à croupe dite «capucine»



Lucarne à 2 pans dite «jacobine»



Lucarne rampante dite «chien couché»



«chien-assis» INTERDIT

En conséquence, les formes de lucarnes étrangères à la région, telles que lucarnes normandes, en chapeau de gendarme, etc. sont interdites.

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 toit.

➤ Matériau des couvertures

Afin de s'intégrer aux constructions existantes à proximité du lotissement, le matériau de couverture sera ton rouge-brun non réfléchissant. La teinte noire est proscrite.

La couverture des lucarnes rampantes pourra être métallique ton rouge-brun ou ton zinc naturel.

Les panneaux solaires sont admis.

4) Façades et menuiseries extérieures

➤ Teintes et matériaux de façades

Se reporter aux règles du PLU.

➤ Menuiseries extérieures

Se reporter aux règles du PLU.

Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets ne soient pas visibles de l'extérieur.

➤ Les 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 le bois, le métal et le verre.

5) Les clôtures

Se reporter aux règles du PLU.



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.

A l'alignement des voies ou en limite séparative, les clôtures ne sont pas recommandées. A l'alignement des voies, elles devront garantir une transparence sur la majeure partie de leur linéaire afin de préserver des vues transversales.

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

➤ **Les murets**

La hauteur est limitée à 40cm par rapport à la banquette finie, sans ressaut.

➤ **Les murs-bahuts (murs surmontés d'une clôture)**

La hauteur du mur est limitée à 40cm par rapport à la banquette finie, sans ressaut.

La clôture peut être constituée d'un grillage ajouré. Le barreaudage bois vertical est autorisé s'il garantit la transparence.

Les panneaux occultants pleins (PVC, alu, bois, ...) sont proscrits.

L'ensemble ne pourra dépasser 1.50m par rapport à la banquette finie.

➤ **Les clôtures**

Les clôtures sans mur bahut sont autorisées.

La clôture sera en grillage ajouré. Le barreaudage bois vertical est autorisé s'il garantit la transparence.

Les panneaux occultants pleins (PVC, alu, bois, ...) sont proscrits.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1.50m.

➤ **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, hauteurs, 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, à 0.60m en recul de la limite d'emprise publique afin de ne pas empiéter à terme sur l'espace public.

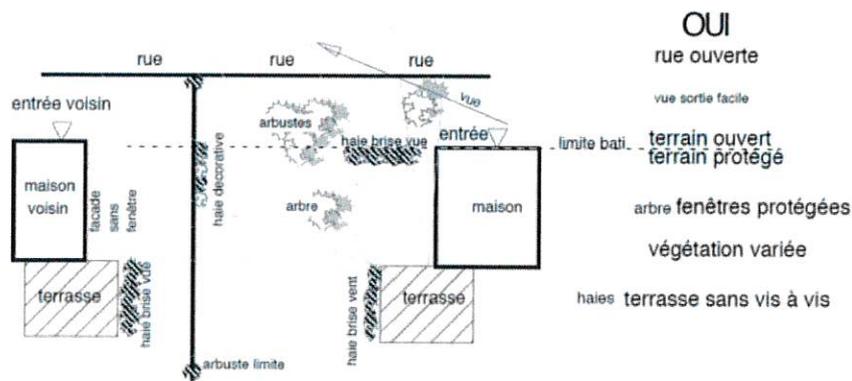
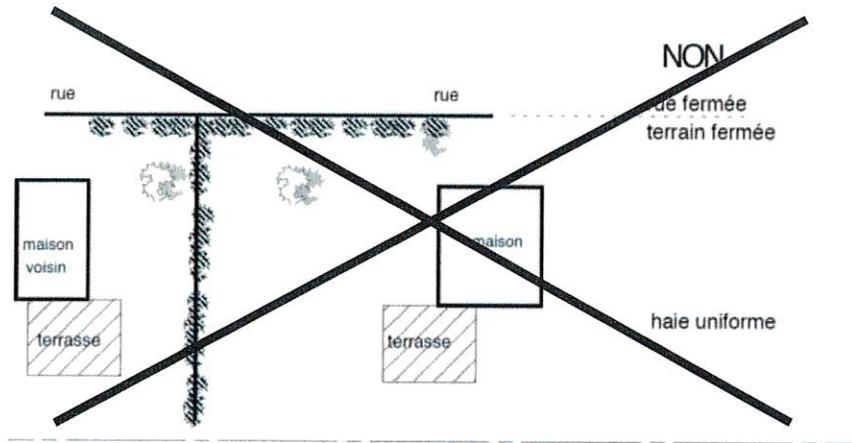
Les écrans végétaux seront en port libre, une taille uniforme est proscrite.

La hauteur est limitée à 1.50m sur les limites.

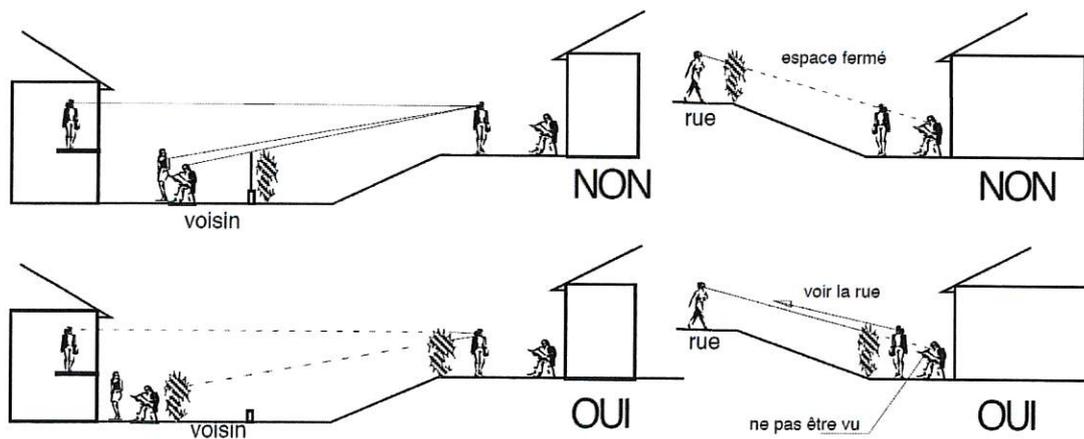
Les haies de thuyas, les conifères, cyprès et les bambous sont strictement interdits.

Rappel sur les règles d'implantation des haies si elles ne sont pas mitoyennes : les haies ou arbustes dont la hauteur dépasse 2 mètres doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres de la ligne qui sépare les propriétés. Les plantations dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres doivent être plantées à une distance minimale de 50 cm de la limite de la propriété.





végétation architecturale



➤ Sécurité dans les virages et carrefours

Pour la sécurité, la hauteur des aménagements en limites d'emprise publique du lot 1 est limitée à 1.00m maximum dans le virage au droit de l'interdiction de l'accès comme mentionné sur la PA9.

ARTICLE 9 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Se reporter aux règles ainsi qu'au lexique du PLU.



Rédigé par : Mr Thomas PETITE, Géomètre-Expert

Mme Céline BOLE, architecte DPLG

Il est exigé un minimum de 3 places de stationnement par logement, dont 2 accessibles en permanence depuis la voie publique.

Dans le cas de services ou d'activités, il faudra prévoir une place de stationnement ouverte au public pour 20 m² de surface d'accueil en plus de celles pour l'habitation.

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.

L'article L123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

ARTICLE 10 - Obligation de réaliser des espaces verts

Se reporter aux règles ainsi qu'au lexique du PLU.

Chaque lot devra conserver au moins 30% d'espace libre.

SECTION III - Possibilité d'occupation maximum du sol

ARTICLE 1 - Coefficient d'emprise au sol

Néant.

ARTICLE 2 - 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 1000 m².

PONTARLIER, le 18/07/2023

Monsieur Thomas PETITE

Géomètre-Expert

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 55 17 42
SARL au capital de 10 000 Euros
SIRET 252 716 158 00015

Le lotisseur Commune de ROCHEJEAN,



Rédigé par : Mr Thomas PETITE, Géomètre-Expert

Mme Céline BOLE, architecte DPLG

ANNEXE I

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 devront faire l'objet d'une demande « d'autorisation préalable pour l'installation d'un dispositif ou matériel supportant de la publicité, une enseigne ou une pré-enseigne » à déposer en mairie de ROCHEJEAN.
- 2°) Servitude de tréfonds pour le passage du réseau d'eaux usées sur le lot 1 au profit de la parcelle cadastrée Section AB n° 128.
- 3°) Servitude de tréfonds pour le passage du réseau d'eaux usées sur les lots 1 et 2 au profit de la parcelle cadastrée Section AB n° 127.

ANNEXE II

Règlement du P.L.U. de ROCHEJEAN

Dispositions applicables à la zone AU



Commune de ROCHEJEAN

Plan Local d'Urbanisme

Historique du PLU :

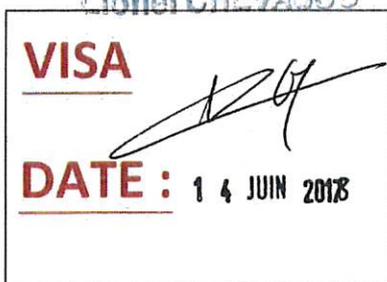
- Révision générale du POS valant élaboration du PLU lancée par délibération du Conseil Municipal en date du 12/11/2013
- Révision générale du POS valant élaboration du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 14/06/2018

Révision du POS

REGLEMENT

Pièce 4

Le Maire,
Lionel CHEVASSU



Dossier d'approbation



Votre acteur territorial

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

La zone AU est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat qui sera aménagée en compatibilité avec le document « Orientations d'aménagement et de programmation », via notamment la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 1 : ZONE AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AU

Constituant le prolongement immédiat du bâti existant, la zone AU est une zone ouverte à l'urbanisation future de la Commune, principalement affectée à l'habitat.

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant un aménagement de l'ensemble cohérent et compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones « Derrière la Ville », « Croubet » et « Les Besses ».

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone.
2. Sont notamment interdits dans toute la zone :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumis à autorisation.
 - Les dépôts de véhicules désaffectés ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage
 - Les abris mobiles autres que ceux liés à un chantier et donc provisoires,
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - Les installations de camping-caravaning, abris-mobiles autres que ceux liés à un chantier et donc provisoires, ainsi que le camping et le stationnement des caravanes de toute nature.
 - Les occupations et utilisations du sol à vocation agricole, forestière, industrielle, ou d'entrepôts commerciaux.

ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (sécurité, visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions à vocation artisanale et commerciale.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE AU3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement.
2. Les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.
3. Un recul différent pourra être admis, dans la limite d'un dépassement inférieur à 1m du recul précédemment imposé, dans le cadre de circonstances particulières, (virage accentué, topographie, croisement de voies ou de recherche du meilleur ensoleillement) ou pour des motifs de sécurité.

ARTICLE AU4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 4m ($4m \leq d \leq h/2$).
2. Toutefois, les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve de ne pas dépasser un linéaire implanté en limite supérieur à 9m, lorsqu'il s'agit :
 - de constructions jumelées, accolées ou en bande.
 - ou de constructions de moins de 4 m de hauteur en tout point du bâtiment.
3. De plus, dans le cas de terrasses accessibles constituant un lieu de vie ou de balcons, la distance comptée

horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 4m ($4m \leq d \leq h/2$).

Il convient d'entendre par "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

4. Dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 4m ($4m \leq d \leq H_b$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.
5. Un recul différent pourra être admis pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition de respecter les règles de hauteur imposées à l'article 7.

ARTICLE AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE AU6 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE AU7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales. Toutefois, par exception à cette définition, dans le cas d'une construction réalisée dans l'emprise d'une opération d'aménagement d'ensemble, en tout point de la sablière ou du niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse, la hauteur se mesure comme suit :
 - Si le point est situé à 8 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche. Dans le cas où un terrain est riverain de plusieurs emprises publiques, l'emprise qui sert de référence est celle de la voie de desserte véhicule de la construction.
 - Si le point se situe à plus de 8 m de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.
2. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder :

- 4m pour les garages et annexes
 - 6 m pour l'habitat pavillonnaire et toutes autres constructions
 - 9 m pour l'habitat intermédiaire et ou collectif
3. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire.

ARTICLE AU8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GENERALITES :

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.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysager et de l'environnement.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

2. TOITURES :

2.a Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) de constructions principales.
- aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et d'une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m.

Les constructions nouvelles seront couvertes par une toiture à deux versants minimum, d'une pente variant de 15 à 45°.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, les toitures terrasses accessibles constituant un lieu de vie ne sont autorisées que dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

2.b Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

3. MATERIAUX ET COULEURS :

Les abris de jardin sont exemptés des dispositions suivantes.

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

En cas d'utilisation d'agglomérés, briques creuses, ceux-ci devront être obligatoirement enduits. Les éléments de structure en béton armé, tels que linteaux, bandeaux, corniches, balcons, escaliers pourront rester à l'état brut si celui-ci est d'aspect soigné ou être enduits dans la même tonalité que l'ensemble de la construction.

Les menuiseries et les ferronneries seront en harmonie avec les enduits et les autres éléments de construction.

Dans l'ensemble, les couleurs devront se rapprocher le plus des tons de la pierre du pays ou des enduits obtenus avec la chaux grasse et les sables du pays. L'emploi du blanc pur est interdit, les teintes claires ou du bois naturel traité sont préconisés.

4. CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère

des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.5 mètres.

Pour le calcul de la hauteur, les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures. En outre, les murs de clôtures devront suivre la pente du terrain.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

5. DIVERS :

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Un local poubelles doit être prévu pour les opérations de plus de 4 logements.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE AU9 - STATIONNEMENT

1. 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, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.
2. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessous devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,5 m
3. Il sera exigé au minimum pour les constructions ou extension à usage d'habitation 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement, dont 1/3 sera réalisé en parking couvert.
4. Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés (clientèle, personnel, livraison...).

5. Les stationnements doivent être disposés au sein de l'opération de façon à ménager une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
6. La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée :
 - Pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
 - Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m² de surface de plancher.

Lorsque ce dernier est réalisé à l'extérieur du bâtiment il doit être couvert et clos et situé sur la même unité foncière.

ARTICLE AU10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Dans le cadre d'opération d'ensemble à vocation d'habitat ou comportant une vocation d'habitat, le projet devra comporter un minimum de 10% d'espaces libres devant être entretenus.
2. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.
3. Les dépôts et citerne visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

SECTION III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE AU11 - 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 publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments. Ils devront être implantés de façon à assurer la sécurité des usagers de la voie et des utilisateurs des accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité

le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

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 (dont défense incendie et déneigement).

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement aménagée sur leur partie terminale susceptible de contenir un cercle de 15 mètres de diamètre.

ARTICLE AU12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation. Le porteur de projet devra déclarer toute réutilisation d'eaux pluviales à des fins sanitaires.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

En cas de réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble, l'opération devra prévoir la réalisation (à la charge du porteur de projet) d'un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselées sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf en cas de difficultés techniques majeures.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE AU13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE AU14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositions permettant à terme le déploiement des réseaux de communication haut débit doivent être prévues (fourreaux et chambre en nombre suffisant).