

**LOTISSEMENT  
A USAGE D'HABITATION  
dit  
« Courte Roye »**

**PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

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

Située à : **LABERGEMENT SAINTE MARIE**

Lieudits : **La Clouterie & Courte Roye**

Cadastrée : **294 ZA 30, 31, 34, 35 et 294 C 319.**

---

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1er - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement dit « Courte Roye »

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 2020

2-3 - Les acquéreurs des lots jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les terrains qui leur seront vendus et, en particulier, celles dont les caractéristiques sont indiquées sur les plans et sur la liste des servitudes annexée au présent règlement.

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

2-4 - Les règlements de police généraux, départementaux et communaux sont applicables sur le territoire du lotissement.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les infractions au présent règlement sont relevées par les autorités ou les fonctionnaires habilités à les constater.

### Article 3 - Association Syndicale

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



## TITRE II

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOTISSEMENT**

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.

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-27 du Code de l'Urbanisme.

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 I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du lotissement**

Le lotissement est destiné principalement à des constructions à usage d'habitation.

L'exercice d'une profession libérale, pourra être autorisé dans la mesure où la parcelle sera susceptible de supporter un nombre de places de stationnement correspondant à la profession envisagée et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage, notamment du point de vue des nuisances acoustiques et olfactives.

Le présent lotissement à usage d'habitation comprendra au maximum huit lots, le tracé des six lots sur le plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments étant indicatif.

Il pourra comporter des programmes de logements accolés devant faire l'objet de permis groupés et des collectifs.

#### **Article 1er – Occupations et utilisations interdites**

Se reporter au règlement d'urbanisme en vigueur de la commune.

#### **Article 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

Se reporter au règlement d'urbanisme en vigueur de la commune.



## **SECTION II - Conditions d'occupation du sol**

### **Article 3 -Accès et voiries**

Se reporter au règlement d'urbanisme en vigueur de la commune.

En complément du règlement en vigueur :

- Tous les lots accéderont obligatoirement par les nouvelles voies créées dans le cadre du lotissement.
- Les entrées de lots devront s'adapter au profil des voies et non le contraire, elles prendront également en compte l'emplacement des équipements publics tel que les candélabres, les coffrets électriques etc.
- Les dispositifs d'éclairage et d'aménagement divers doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément au Code du Patrimoine et la loi LCAP s'ils ne sont pas compris dans la demande de permis de construire.
- Des accès interdits depuis la voirie du lotissement sont notifiés sur le plan de composition et l'hypothèse d'implantation.
- 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.

Lors de l'étude de leur permis de construire, les constructeurs devront identifier les altitudes de raccordement.

Pour ce faire, les constructeurs devront se doter des plans de récolement des réseaux auprès du promoteur et, le cas échéant, des entreprises ayant effectué les travaux de viabilisation.

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

Les différents réseaux électriques et téléphoniques ne devront pas apparaître en façade. A cet effet, le mobilier technique (coffrets EDF, boîtes aux lettres ...) devra faire l'objet d'un traitement particulier par les constructeurs et s'intégrera à l'ensemble de la construction et du paysage. L'installation des dispositifs s'effectuera dans le sens de la rue, encastrés dans des murets ou clôtures ou des coffrets en bois pour assurer leur intégration. Les poubelles individuelles devront être stockées à l'intérieur des constructions.

La perméabilité des sols doit être favorisée dans le choix des revêtements de sol, les eaux pluviales de toiture pourront, autant que faire ce peut, être récupérées dans des cuves de récupération enterrées 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 Labergement-Sainte-Marie 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 disjoncteur 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 et emprises publiques

Se reporter au règlement d'urbanisme en vigueur de la commune.

En complément du règlement d'urbanisme en vigueur :

- Le recul de 3 mètres s'applique par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publiques, ainsi que par rapport aux emprises publiques.
- les entrées des garages devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voirie du lotissement dans le cas d'un accès direct sur la voirie du lotissement.

#### Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

- Les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres en tous points de la construction.

##### 7 - 2 : Par rapport aux limites entre lots :

- Dans le cas de la construction d'une maison individuelle :
  - o Les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres en tous points de la construction.
  - o Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
    - Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
    - Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives interne de cette opération, notamment lorsque le projet prévient d'une division parcellaire,
    - Elles constituent des annexes ou extensions de l'habitation principale d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres, d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup> et d'une longueur en limite séparative inférieure à 6 mètres.
    - Un seul projet est permis par côté parcellaire.
  - o D'autre part, dans le cadre d'un permis groupé pour des maisons individuelles, les constructions objets dudit permis pourront être accolées.
- Dans le cas de la constructions d'un collectif :
  - o Les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres en tous points de la construction.



#### Article 8 – Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Se reporter au règlement en vigueur.

#### Article 9 – Emprise au sole

Se reporter au règlement en vigueur.

#### Article 10 - Hauteur des constructions

Se reporter au règlement en vigueur.

#### Article 11 - Aspect extérieur - Clôtures

Se reporter au règlement en vigueur.

#### Article 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Se reporter au règlement en vigueur.

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 13 – Espaces libres et plantations

Se reporter au règlement en vigueur.

La création de murs végétaux uniformes et unicolores sont proscrits pour favoriser l'intégration paysagère au sein de la commune.

Les talus rendus nécessaires par la topographie du terrain devront être arborés par de la végétation arbustive de manière à limiter leur impact visuel.

### **SECTION III – Obligation en matière de performances énergétiques et de communications numériques**

#### Article 14 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Se reporter au règlement en vigueur.

#### Article 15 – Infrastructures et réseaux de communications numériques

Se reporter au règlement en vigueur.



## SECTION IV - Possibilité d'occupation maximum du sol

### Article 16 - Occupation du sol

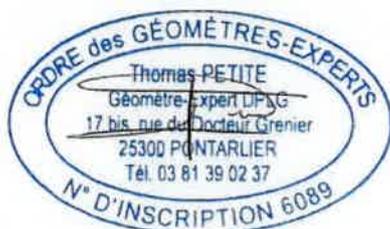
La surface de plancher constructible sur chaque lot sera déterminée par le lotisseur au moment de la vente.

La surface totale de plancher constructible admissible sur l'ensemble du présent aménagement est de 5000 m<sup>2</sup>.

PONTARLIER, le 2 juin 2025

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

Madame Céline Bôle,  
Architecte DPLG  
Co-auteur du projet



**PAILLARD ARCHI & Co**  
Architecture et Economie de la Construction  
3, rue Edgar Faure - 25300 PONTARLIER  
Tel : 03.81.46.80.30 - 06.78.35.17.42  
SARL au capital de 10 000 €  
siret : 825 216 153 000 15

Le lotisseur,

**PROMOTION PELLEGRINI**  
Z.Z.A. En Béton Ouest  
25160 OYE ET PALLET  
Tél. 03 81 89 41 68 - Fax 03 81 89 47 59  
Siret 452 110 695 000 59 - APE 4110 A



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE LABERGEMENT - SAINTE MARIE

### REGLEMENT

### DOCUMENT APPROUVE

**Plan Local d'Urbanisme approuvé par le conseil municipal le 28 02 2020**

## **ZONES AU1**

### Caractéristiques des zones

Les zones AU1 sont destinées à assurer le développement de la commune. Elles sont réservées à l'urbanisation future en matière d'habitat, de services et d'artisanat sans nuisance pour le voisinage. Au nombre de 4, elles sont indicées de 1 à 4, soit AU1.1, AU1.2, AU1.3, AU1.4. Elles sont immédiatement urbanisables et respecteront les OAP liées (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

**Les démolitions sont soumises à permis sur l'ensemble des zones AU.**

**L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble des zones AU.**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU1 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### Zones AU1 :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations destinées aux entrepôts ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning ;
- Le stationnement des caravanes et camping-cars ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le dépôt d'ordures, de matériaux usagés, de véhicules ;
- Les Mobil-Home ;
- Toute construction exceptés les cabanons de jardin et les piscines dans une bande de 15 mètres longeant les espaces boisés
- Toute nouvelle construction et remblaiement dans les dolines
- Toute nouvelle construction si elle n'est pas établie en conformité avec le schéma d'assainissement, eaux usées et eaux pluviales.

#### **ARTICLE AU1 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

1. L'urbanisation de chaque zone devra :

- être compatible avec les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) ;
- être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble

2. Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées aux services, et à l'artisanat à condition qu'elles s'insèrent, sans nuisance, dans l'environnement bâti ;
- La reconstruction après destruction des constructions existantes dans la limite de leur volume nonobstant les articles 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14 du présent règlement à condition que la destruction ne soit pas le résultat d'une inondation ou d'un glissement de terrain ;

- Tout aménagement nouveau à condition qu'il n'entraîne pas de risque d'inondation ou de glissement de terrain ;

3. En zones de risques géologiques telles qu'ils sont repérés sur le plan de zonage, toute nouvelle construction ou extension d'un bâtiment existant est conditionnée aux recommandations suivantes :

Dans les zones d'aléa moyen (pente comprise entre 8 et 14°), une étude spécifique devra être réalisée pour les projets présentant une faible vulnérabilité. A défaut, les dispositions suivantes devront être respectées :

- éviter des surcharges importantes par apport de remblais sur la partie amont,
- ancrage des fondations au minimum à 0,80 m dans le sol (respect des cotes hors gel),
- adapter la construction à la pente : éviter les travaux de terrassement conduisant à rupture ou accentuation de la pente par réalisation de talus de hauteur importante (supérieure à 2 mètres), construction en redans, sous-sol partiel,
- remblayer les fouilles avec du matériau calcaire propre immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage,
- mettre en place un drain de ceinture pour diminuer les pressions d'eau et évacuer les eaux en dehors de la zone de travaux,
- proscrire la réalisation de dispositifs d'infiltration (mauvaise perméabilité des sols et facteur d'aggravation de l'aléa),
- réaliser des butées de terre au moyen de murs de soutènement.

Pour les projets importants (terrassements importants, sous-sols, construction en zone urbaine dense), une étude spécifique devra être réalisée pour vérifier la bonne adaptation de la construction à la nature des sols présents.

Dans les zones d'aléa fort (pente comprise entre 14° et 21°), les projets de construction envisagés présentant une faible vulnérabilité (\*) devront être précédés d'une étude globale du secteur aménagé et d'une étude spécifique à la parcelle pour pouvoir être autorisés.

*(\*) On entend par "projet à faible vulnérabilité" les projets qui ne conduisent pas à la réalisation de terrassements importants (supérieurs à 2 mètres), les constructions adaptées à la pente par des sous-sols partiels ou en redans et les constructions isolées : dans ce dernier cas, les travaux de terrassements n'auront pas d'impact sur les bâtiments environnants.*

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AU1 - 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès principal se fait sur la voie qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

• En outre :

S'agissant des caractéristiques du tracé des voies nouvelles, tout projet d'aménagement doit prendre en compte les objectifs d'urbanisme poursuivis pour l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et notamment :

- disposer d'un réseau de voirie défini en fonction de la trame viaire environnante afin d'assurer sa continuité et favoriser une meilleure insertion du secteur AU1 considéré dans le tissu urbain ;
- garantir une fluidité de la circulation automobile et des conditions de sécurité satisfaisantes tant à l'intérieur du secteur AU1 que sur les voies adjacentes ;

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir; elles doivent être adaptées notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement ;

- Tout nouvel accès sur les voies publiques doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.

## **ARTICLE AU1 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Il conviendra de se référer aux annexes sanitaires**

#### **1-Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et se conformer au règlement en vigueur.

#### **2-Assainissement**

##### **• Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour tout nouvel aménagement, construction ou installation engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public, conformément aux prescriptions détaillées inscrites dans le zonage d'assainissement des eaux usées.

Dès lors qu'un raccordement gravitaire ne peut être réalisé, le pétitionnaire du dossier d'urbanisme aura obligation d'installer, à ses frais, une pompe de relevage, par logement ou groupe de logements, et en assurera sa maintenance.

Tout dispositif palliatif ou de substitution est à prévoir par les soins du pétitionnaire en cas de panne ou dysfonctionnement de la pompe de relevage.

##### **• Eaux pluviales**

Lorsque la nature des sols ne permet pas l'infiltration à la parcelle en zone de glissement, les rejets d'eaux pluviales seront raccordés sur le collecteur public « Eaux Pluviales » lorsqu'il existe. A défaut, une retenue des eaux pluviales de type citerne devra être mise en place.

#### **3-Réseaux d'électricité, d'éclairage et de télécommunication**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux d'intérêt public seront enterrés.

#### **4-Collecte des déchets**

Pour toute nouvelle construction principale de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface plancher (individuelle ou collective), ainsi que pour tout permis d'aménager, un emplacement doit être prévu sur le terrain, qu'il soit ou non intégré aux constructions, permettant de stocker les conteneurs roulants de déchets ménagers, y compris pour le tri.

## **ARTICLE AU1 - 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE AU1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Un recul minimum de 3 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique exception faite pour les annexes ou

extensions <25m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour lesquelles aucun recul n'est imposé sous condition que la longueur du bâti n'excède pas 3,5 mètres en limite d'espace public, et que l'accès se fasse par l'intérieur de la parcelle sans débouché direct sur l'espace public lorsqu'il s'agit de véhicules. Un seul projet est permis par côté parcellaire.

Un seul projet est permis par côté parcellaire après division parcellaire lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble.

2. En cas de circonstances particulières (sécurisation des accès, angle de rue, virage accentué, croisement de voies, ...), il pourra être imposé un recul spécifique pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

### **ARTICLE AU1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1/ Tout projet d'urbanisation doit être établi conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées

2 - Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,

- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives interne de cette opération, notamment lorsque le projet prévient d'une division parcellaire,

- Elles constituent des annexes ou extensions de l'habitation principale d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres, d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup> et d'une longueur en limite séparative inférieure à 6 mètres.

Un seul projet est permis par côté parcellaire.

3 – Les piscines seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives. Les plages ne pourront pas être établies à moins d'1 mètre des limites séparatives.

### **ARTICLE AU1 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1/ Tout projet d'urbanisation doit être établi conformément aux orientations d'aménagement et de programmation qui lui sont liées

2/ Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE AU1 - 9 - EMPRISE AU SOL**

L'urbanisation d'une zone ne pourra excéder 40% de sa surface en réalisation(s) bâtie(s), 30% de sa surface en espace minéral. Le reste restera en pleine terre soit 30% minimum.

### **ARTICLE AU1 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur maximale totale ( au faîtage ou à l'acrotère pour les toits terrasses ) est fixée à 10 mètres.

2 - La hauteur de la construction est mesurée à partir du terrain existant avant travaux, au niveau du point médian de l'enveloppe bâtie prise dans le sens de la pente en cas de terrain pentu.

3 - La hauteur maximale des constructions « annexes » (garages, abri de jardin) est limitée à 3,5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

4 - Les éoliennes de plus de 12 mètres doivent être à plus de 100 mètres de toute habitation.

5 – En AU1.4, la hauteur totale ( au faîtage ou à l'acrotère pour les toits terrasses ) est limitée à 7,5 mètres.

## **ARTICLE AU1 - 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURE**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères dans lequel il s'insère, y compris par une expression architecturale contemporaine et innovante.

Il doit s'adapter au terrain naturel sans mouvement de terrain.

Les pastiches d'architectures régionales caractérisées (de type maisons bretonnes, provençales, Ile de France, ...) sont interdits.

### 2- Règles

#### Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, certaines dérogations aux règles énoncées en matière de hauteur peuvent être accordées, dans la mesure où les dites règles empêchent la mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

#### La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

#### Les toitures

Les bacs acier d'aspects nervurés ou ondulés sont proscrits.

Les toitures terrasses accessibles sont possibles sous condition de se limiter à 40% de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures terrasses non accessibles sont limitées à 40 m<sup>2</sup> pour celles végétalisées, et 15m<sup>2</sup> dans les autres cas.

Les tuiles seront de couleur terre marron clair, semblables à celles d'origine des bâtisses anciennes du village. Le noir foncé est en cela interdit.

Les couvertures d'aspect zinc ou cuivre seront d'aspect mat. Les couleurs vives sont interdites.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique sont possibles à condition qu'ils s'intègrent à l'enveloppe des constructions ou aux modelés naturels des jardins sans nuisances visuelles pour le voisinage ou la sécurité publique.

#### Les façades

Les enduits doivent être d'aspect minéral.

Les couleurs vives sont proscrites.

Les bardages bois resteront d'aspect naturel et dans les autres cas, ils seront d'aspect mat et de teinte foncée.

Les coffrets de volets roulants doivent rester intérieurs. En aucun cas ils ne doivent dépasser le nu de la façade. Ils seront atténués par des lambrequins en tôle ou bois découpé et seront peints de la même couleur que les menuiseries et /ou volets.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, équipements techniques de ventilation, locaux de conteneurs déchets, doivent s'intégrer aux façades ou muret et végétation de clôture sans constituer de saillies.

### Les clôtures et portails

- Les clôtures et portails sont soumis à autorisation.
- La partie maçonnée des clôtures doit être enduite et ne doit pas dépasser 40 cm de hauteur. Les murets en pierre naturelle de type pierres sèches (hors enrochements qui sont interdits) ne sont pas concernés par ces règles.
- Les clôtures, lorsqu'elles sont érigées, doivent être constituées et/ou doublées à plus de 50% de haies vives afin d'encourager la fonctionnalité écologique et la perméabilité du territoire.
- Les dispositifs visant à constituer un pare vue d'aspect plastique sont interdits.
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs. Leur aspect doit être fini.
- L'enrochement est strictement interdit exception faite lorsque, recouvert d'une végétation, il sert de soutènement.
- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres, hauteur de la végétation comprise. Ces règles concernent toutes les clôtures, qu'elles soient en bordure d'espace public ou privé. La hauteur est prise par rapport au terrain naturel initial.
- Pour des raisons de sécurité, et notamment au droit des carrefours, la hauteur totale des haies et des clôtures pourra être limitée à 1 mètre, végétation comprise.

En secteur de pente, les murs de soutènement ne devront pas dépasser 1, 50 mètre. En outre, ils seront d'aspect fini.

Les piscines sont soumises à autorisation. En secteur de pente, les murs de soutènement ne devront pas dépasser 1, 50 mètre. En outre, ils seront d'aspect naturel fini.

## **ARTICLE AU1 - 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

1/ Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions d'immeubles collectifs : 2 places par logement avec un minimum d'une place sur 10 pour les personnes à mobilité réduite.
- pour les constructions d'habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement
- pour les services ou activités sans nuisance : 1 place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher avec un minimum d'une place sur 10 pour les personnes à mobilité réduite.

Lorsque le calcul du nombre d'aires de stationnement aboutit à un chiffre qui n'est pas entier, le chiffre à retenir est l'arrondi supérieur.

Ces règles de stationnement sont minorées pour le logement social tel qu'il est défini par le code de l'urbanisme. Ainsi, il ne sera pas exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

2 - Tout groupement de plus de trois garages individuels jointifs est interdit.

### **ARTICLE AU1 - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### Aménagement paysager des espaces libres

Dans le cas d'un programme d'ensemble, il devra être réservé 15 m<sup>2</sup> d'espaces verts collectifs entretenus par logement. Ceux-ci seront plantés. Les vergers existants seront conservés ou reconstitués.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limite d'emprise de voie privée, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins des accès véhicules.

Dans le cas où une plantation repérée au titre du L 151-23 est détruite ou arrachée, elle est soumise à déclaration et doit être remplacée.

#### Plantation d'une végétation arborée nouvelle : haies et boisements nouveaux

Les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets.

### **SECTION 3 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

### **ARTICLE AU1 - 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles devront répondre, au minimum, aux exigences de performances énergétiques fixées par le code de la construction.

### **ARTICLE AU1 - 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les installations doivent être conçues de sorte à rendre possible la mise en place de ces réseaux. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## **ANNEXE II**

### **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 les enseignes strictement relatives à l'objet social pour les petits commerces autorisés 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, qui pourra servir d'appui pour une clôture éventuelle, 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.