

Département :

25

Commune :

LES HÔPITAUX VIEUX

Opération :

LOTISSEMENT "Les Terrasses du Mont d'Or"

Situation de l'immeuble / L'ensemble immobilier :

Section AC et ZD/ Lieu-dit : "Village Bas, Champs la Begaude"



RÈGLEMENT

MODIFICATIF N°3

FÉVRIER 2020

PA10

Le Lotisseur :

SARL UGIMMO

Représentée par M. TOSSERI Stéphane
5, rue du Faubourg Saint-Pierre
25300 PONTARLIER

Références du dossier :

2016-154 (LJ)

Nom du fichier :

Les Hopitaux Vieux_Le Terrasses du Mont d'Or_PA 10.doc

Date d'édition :

18/06/2020

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au lotissement "Les Terrasses du Mont d'Or" situé sur le territoire de la commune des Hôpitaux Vieux.

ARTICLE 2 - OBJET ET SERVITUDES

2 - 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 de 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.

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 l'acquéreur du lot reconnaissent qu'ils sont soumis aux dispositions générales suivantes :

- en matière d'utilisation des sols :

Code de l'Urbanisme, Art R 111-1, R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21.

Plan Local d'Urbanisme de la Commune des Hôpitaux Vieux en vigueur

En cas de modification du PLU des Hôpitaux Vieux, les nouvelles dispositions contenues au règlement se substitueront à celles existantes.

- en matière de vente des terrains : Code de l'Urbanisme, Art R 315-32 et R 315-33
- en matière de permis de construire : Code de l'Urbanisme, Art R 315-39 et R 421-1 et suivants.

2 - 3 Le propriétaire du lot jouira des servitudes actives et supportera les servitudes passives apparentes ou non, continues ou discontinues pouvant grever le terrain qui lui sera vendu, telles qu'elles sont définies en annexe.

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

2 - 4 Permis de construire : quelles que soient leur nature et leur importance, les constructions ne pourront être édifiées dans le lotissement que si le propriétaire a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

2 - 5 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.

TITRE II DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

SECTION I - DESTINATION ET NATURE DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Voir les prescriptions du document d'urbanisme en cours de validité au moment de la délivrance des actes d'occupation du sol des Hôpitaux Vieux.

ARTICLE 2 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

Voir les prescriptions du document d'urbanisme en cours de validité au moment de la délivrance des actes d'occupation du sol des Hôpitaux Vieux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Voir les prescriptions du document d'urbanisme en cours de validité au moment de la délivrance des actes d'occupation du sol des Hôpitaux Vieux. À ces prescriptions s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Les accès interdits et les accès imposés sont identifiés sur le plan de composition (PA 4) joint au présent dossier.

ARTICLE 4 - DESSERTE EAU ET ASSAINISSEMENT

Voir les prescriptions du document d'urbanisme en cours de validité au moment de la délivrance des actes d'occupation du sol des Hôpitaux Vieux. À ces prescriptions s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Une partie de la zone AUc est concernée un risque de glissement aléa moyen. Dans ce secteur de risque potentiel, l'infiltration des eaux pluviales est proscrite, celles-ci seront renvoyées vers le réseau communal (voir plan des réseaux joint au présent dossier).

Dans les secteurs où l'infiltration est autorisée, les eaux pluviales en provenance des lots seront autant que possible traitées sur place au moyen de puits ou de tranchées d'infiltration de type comblés.

En amont du rejet vers le réseau ou vers le milieu naturel, chaque acquéreur pourra installer sur son lot une cuve de rétention permettant de réguler l'apport des eaux pluviales dans le réseau ou dans le milieu naturel (voir schéma annexé). Ces eaux pourront servir pour l'arrosage de la pelouse ou pour un usage domestique sous certaines conditions.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Voir les prescriptions du document d'urbanisme en cours de validité au moment de la délivrance des actes d'occupation du sol des Hôpitaux Vieux.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Voir les prescriptions du document d'urbanisme en cours de validité au moment de la délivrance des actes d'occupation du sol des Hôpitaux Vieux.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Voir les prescriptions du document d'urbanisme en cours de validité au moment de la délivrance des actes d'occupation du sol des Hôpitaux Vieux.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Voir les prescriptions du document d'urbanisme en cours de validité au moment de la délivrance des actes d'occupation du sol des Hôpitaux Vieux.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Voir les prescriptions du document d'urbanisme en cours de validité au moment de la délivrance des actes d'occupation du sol des Hôpitaux Vieux.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir les prescriptions du document d'urbanisme en cours de validité au moment de la délivrance des actes d'occupation du sol des Hôpitaux Vieux.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Voir les prescriptions du document d'urbanisme en cours de validité au moment de la délivrance des actes d'occupation du sol des Hôpitaux Vieux.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Voir les prescriptions du document d'urbanisme en cours de validité au moment de la délivrance des actes d'occupation du sol des Hôpitaux Vieux.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Voir les prescriptions du document d'urbanisme en cours de validité au moment de la délivrance des actes d'occupation du sol des Hôpitaux Vieux. À ces prescriptions s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Le PLU impose que 25% au moins de la surface de l'opération doit être plantée ou engazonnée. Cette surface globale, composée de la partie constructible du périmètre du lotissement (les surfaces en zone Ap sont décomptés), et comprenant les espaces verts du lotissement et la bande engazonnée située en bordure de voirie, sera répartie comme suit :

- 30% d'espace végétalisé minimum pour les lots d'habitat libre
- 15% d'espace végétalisé minimum pour les lots d'habitat collectif

SECTION III - POSSIBILITÉ D'OCCUPATION MAXIMUM DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Voir les prescriptions du document d'urbanisme en cours de validité au moment de la délivrance des actes d'occupation du sol des Hôpitaux-Vieux. A ces prescriptions s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Une surface de plancher maximale de **6900 m²** est attribuée à l'ensemble du lotissement. Elle sera répartie par le lotisseur à la vente de chaque lot.

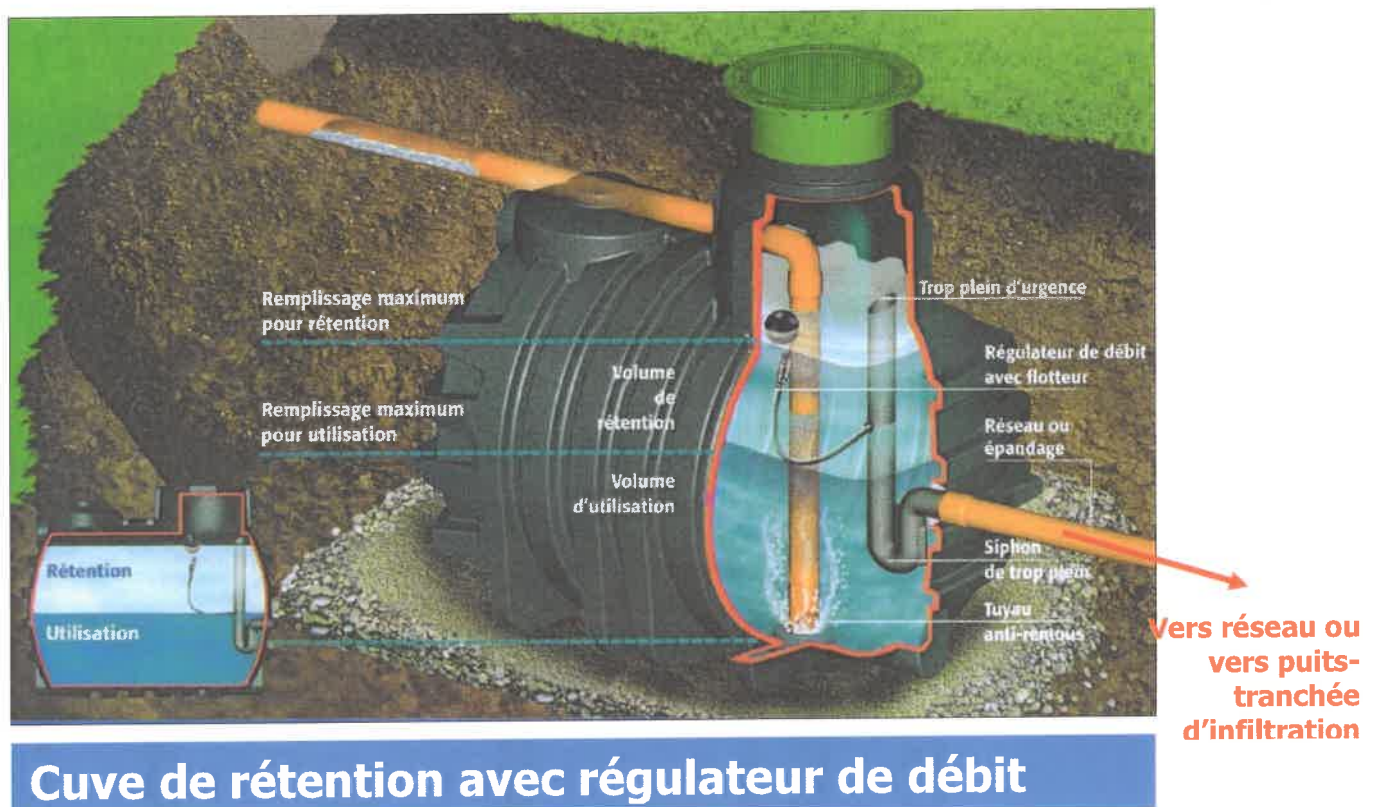
Le lotisseur :

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive initial followed by a long, sweeping horizontal stroke that curves upwards at the end.

COMMUNE DES HÔPITAUX VIEUX

Lotissement

"Les Terrasses du Mont d'Or"



Ces cuves ont une double mission :

- retenir les eaux pluviales dans sa partie rétention et l'évacuer vers le réseau selon un débit régulé.
- conserver un volume d'eau pluviale pour une utilisation personnelle jardin et habitat.

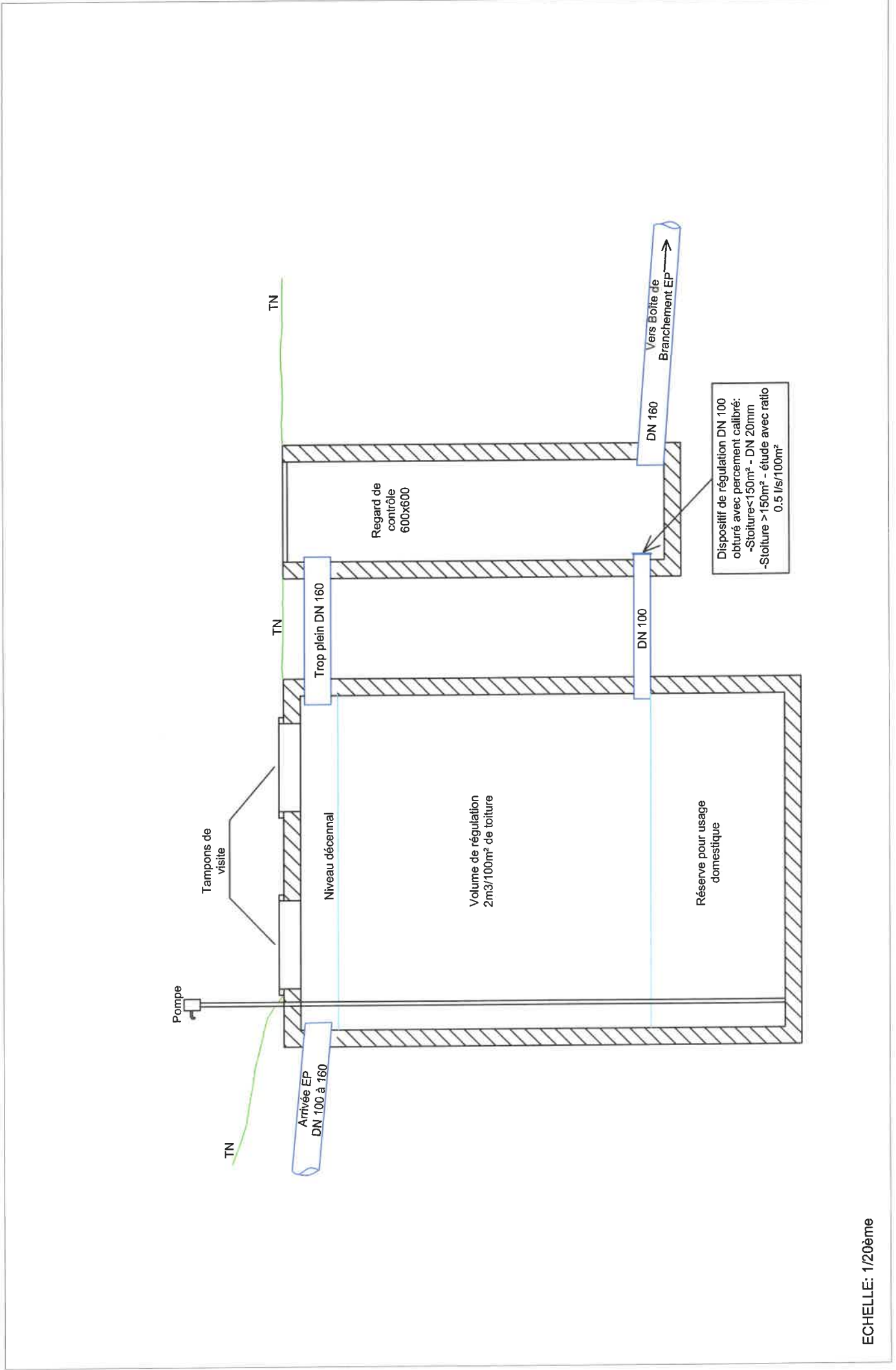
Ces cuves sont de plus en plus imposées par les lotisseurs afin de limiter les rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel.

La capacité de rétention varie de 1000 à 9000 litres, et le débit régulé d'évacuation s'échelonne de 0,05 à 2,0 litres/seconde. Les calculs de dimensionnement seront à faire en fonction des projets.

Avant son entrée dans la cuve, l'eau de pluie doit impérativement être filtrée.

Source de l'illustration : Catalogue GRAF

Schéma d'une cuve de rétention



Quelques conseils pour créer une haie originale et décorative



Créez votre haie

La palette végétale mise à votre disposition est suffisamment riche pour vous permettre de conserver votre intimité, tout en échappant à la monotonie.

Pour cela, il convient d'observer les quelques principes suivants, qui sont autant de clés pour réussir votre haie :

- ❖ *Associez les végétaux à feuilles caducs et ceux à feuillages persistants (respectivement $\frac{3}{4}$ et $\frac{1}{4}$ sont des proportions raisonnables), sachant que les premiers renforcent l'effet décoratif et les seconds garantissent un décor permanent.*
- ❖ *Choisissez une plante de base qui, utilisée en plus grand nombre, constituera l'ossature de la haie, sur laquelle viendront s'appuyer d'autres espèces, plus décoratives.*
- ❖ *Parallèlement, variez les espèces végétales, car les haies composées d'une seule espèce sont davantage sujettes aux problèmes parasites et aux maladies que les haies diversifiées.*
- ❖ *Privilégiez les espèces locales que l'on trouve dans le paysage environnant, sans pour autant négliger les variétés horticoles adaptées, que l'on retiendra pour leur valeur esthétique.*
- ❖ *Choisissez des végétaux de port et de volume différents afin d'obtenir une haie bien fournie.*
- ❖ *Mais, dans tous les cas, utilisez des essences adaptées au sol et au climat local : c'est le meilleur gage de pérennité de la haie.*

Quelques astuces

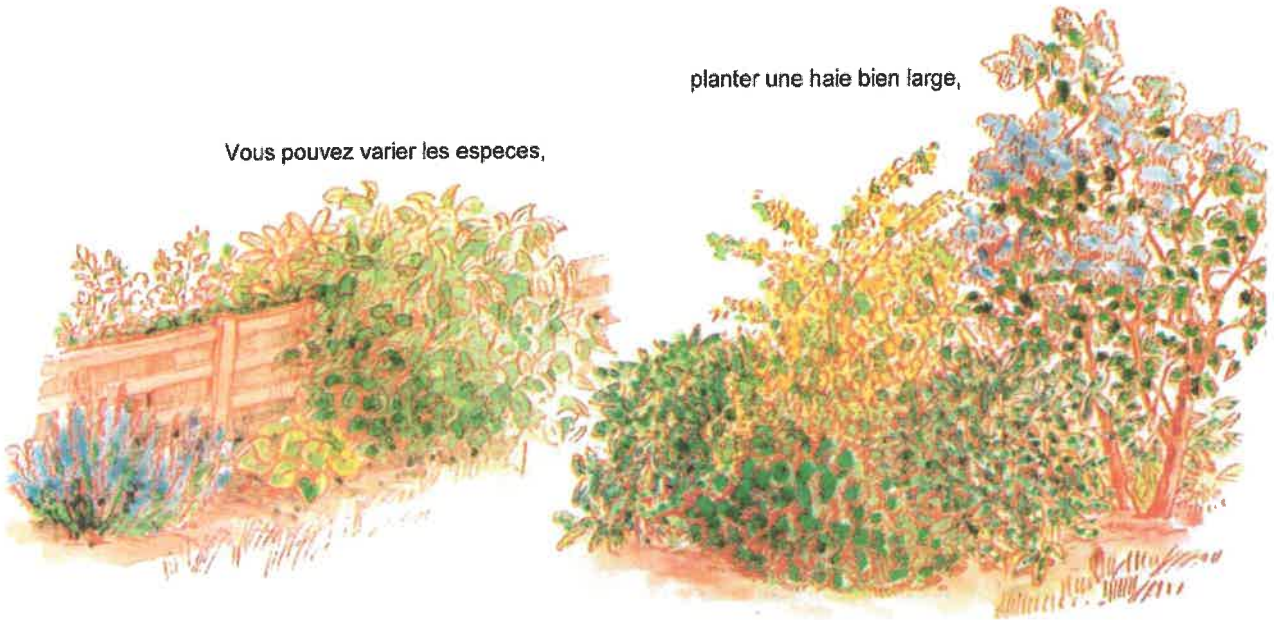
Une haie libre a une emprise au sol qui dépasse les 50 ou 70 cm traditionnels.

Comment l'installer, sachant que les jardins actuels sont de petite ou moyenne dimension ? Voici quelques solutions simples, faciles à adopter :

- ❖ *Plantez votre haie en concertation avec votre voisin, pour le choix et l'agencement des plantes, en faisant abstraction de la limite séparative. Votre haie mitoyenne prendra ainsi une profondeur certaine, accroissant l'intérêt esthétique. Les jardins sembleront moins fermés mais l'intimité de chaque parcelle sera préservée. Dans ce cas, une simple clôture grillagée (facultative), habillée de part et d'autre par la végétation, suffira pour constituer un obstacle physique.*
- ❖ *Lorsque la place manque, pensez aux plantes grimpantes courant sur un grillage, une clôture ou un claustra en bois.*
- ❖ *Dans le cas contraire, la haie pourra être transformée en massif d'arbustes, certes un peu plus large, mais dans lequel des plantes vivaces, annuelles ou bulbeuses, s'intégreront parfaitement.*
- ❖ *Pensez également aux arbres à petit développement qui par la variété de leur forme et de leur feuillage, créeront un second niveau de décoration.*
- ❖ *La limite séparative entre deux parcelles pourra également être matérialisée par une ligne d'arbres fruitiers (pommiers, poiriers, vignes) conduits en espaliers : de quoi joindre l'utile à l'agréable.*
- ❖ *La haie pourra même être réduite à un simple espace de transition, composé de fleurs annuelles et vivaces, dont la richesse chromatique est infinie.*
- ❖ *Composez votre haie en tenant compte du paysage environnant : il peut être intéressant de conserver certaines vues.*
- ❖ *Respectez les distances de plantation entre chaque arbuste, variables selon leur développement.*
- ❖ *Enfin, évitez les plantations trop symétriques et répétitives ; c'est son aspect naturel qui donnera à votre haie tout son charme.*

planter une haie bien large,

Vous pouvez varier les especes,

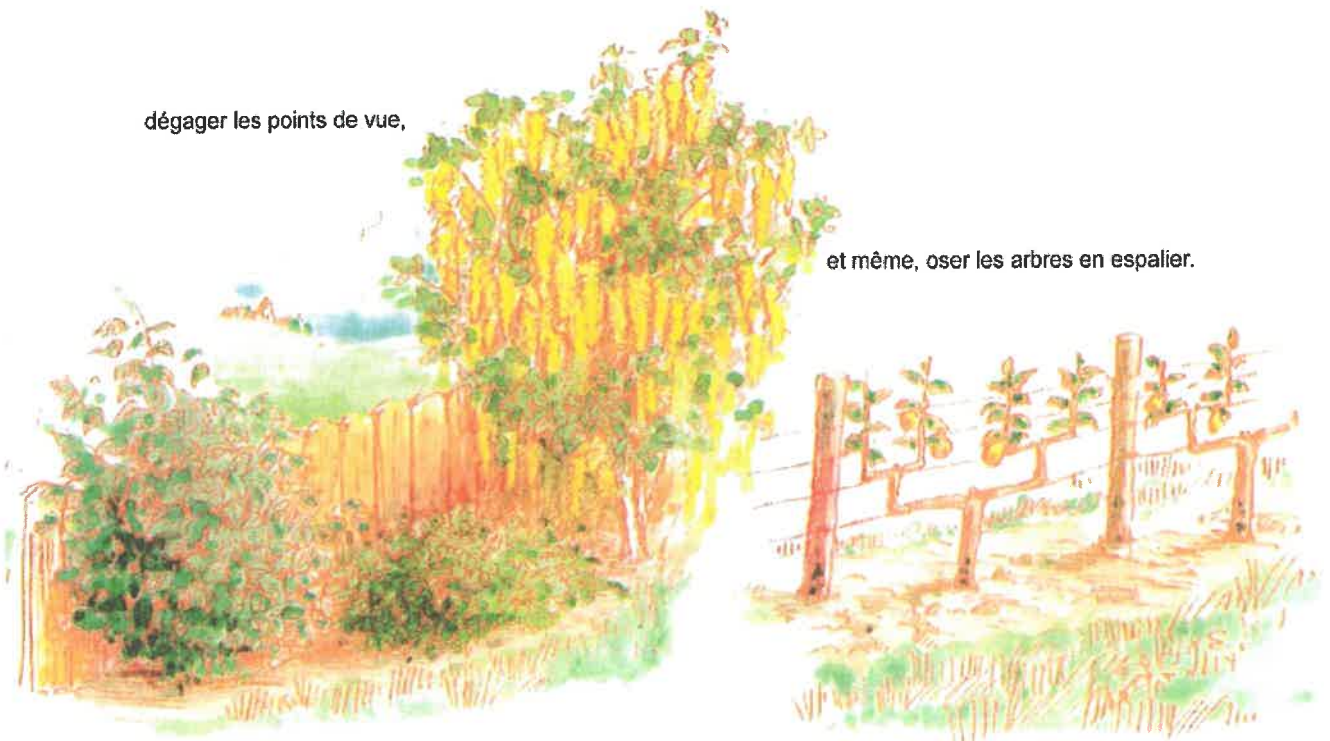


habiller votre grillage en vert,



dégager les points de vue,

et même, oser les arbres en espalier.



Ce qu'il faut éviter ...



- Haie uniforme et monotone.
- Extrême rigidité.
- Aucune variété dans la végétation.
- Entretien régulier obligatoire.
- Rue "corridor" n'incitant pas à la promenade.
- Impression d'enfermement.

Ce qu'il est recommandé de réaliser ...

- Végétation variée.
- Impression d'espace.
- Percées visuelles nombreuses.
- Possibilité d'aménager des espaces privés derrière des écrans de verdure judicieusement positionnés.
- Entretien minimum.

