

Département du Doubs
Commune de Jougne (25370)
Lieu dit La Ferrière
Section AI **parcelles n°108p – 389 - 410**

IMMOBOIS CONCEPT
33 rue de Lhotaud
25560 FRASNE

Demande Permis d'aménager **modificatif n°1**

« Eco-village du Mont d'Or 2 »

REGLEMENT – P10
MODIFICATIF n°1

DEMANDE DE LOTISSEMENT

Dossier n°	Date	Objet

GEOMETRE
SAS JURA TOPO
CHRISTIAN RATTE
6 rue Château Maurice
25270 SEPTFONTAINES
Tel 03 81 89 57 89 - Fax 03 81 49 56 36

COMMUNE DE JOUGNE

Lotissement

« ÉCO-VILLAGE du Mont d'Or 2 »



REGLEMENT **MODIFICATIF n°1**



1. OBJET DU REGLEMENT ET CHAMP D'APPLICATION

OBJET DU REGLEMENT

- Le présent règlement a pour but de fixer les règles et servitudes imposées dans le lotissement.
- Les dispositions du présent règlement et des documents graphiques annexés ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

CHAMP D'APPLICATION

- Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune de Jougne (Doubs) à savoir le Plan Local d'Urbanisme pour les zones concernées.
- Les terrains objet de la demande de lotissement sont classés en zone AU et U.

2. PERIMETRE D'APPLICATION

- Le terrain à lotir est situé sur la Commune de Jougne – Lieu-dit « La Ferrière », il figure au cadastre section A1.
- Les parcelles n°108, 389 et 410, appartiennent à la SAS IMMOBOIS CONCEPT.
- Le périmètre du lotissement figure au plan annexé en PA3.

3. REGLEMENT SPECIFIQUE APPLICABLE

- Le Modificatif du lotissement est réalisé par le propriétaire : « SAS IMMOBOIS CONCEPT » qui est Maître de l'ouvrage.
- Le lotissement prendra le nom de : lotissement « Eco-Village du Mont d'Or 2 ».

4. CARACTERISTIQUES GENERALES

ARTICLE 1 :

- Le présent lotissement est destiné à des constructions telles que définies dans le cahier des charges du lotissement, le PLU de la Commune de JOUGNE.

ARTICLE 2 :

REGLEMENT DU PLU APPLICABLE A LA ZONE AU

CARACTERE DES ZONES AU :

Les zones AU couvrent divers sites, soit s'inscrivant entre des secteurs bâtis, soit prolongeant ces derniers en leur conférant davantage d'épaisseur par rapport aux principaux axes urbains existants

Le relief limite assez naturellement la majorité de ces sites potentiels d'extension.

Ces secteurs bénéficient des réseaux publics à leur périphérie immédiate.

La vocation de ces zones est l'habitat de manière quasi exclusive.

Seuls quelques petits commerces, services ou équipement publics de proximité pourront y être accueillis.

L'objectif demeure l'accueil ou l'habitat dans des secteurs calmes et peu denses, dont les liaisons fonctionnelles avec le bâti préexistant seront renforcées.

L'aménagement de la zone AU située au sud-ouest du village de La Ferrière sera conditionné à la création et réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qu'elle soit d'initiative publique ou privée.

Compte-tenu de la qualité du sol et de l'étude de sol réalisée par le cabinet B3G2, il y aura lieu d'appliquer les prescriptions indiquées dans celle-ci.

SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

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

ARTICLE 1

ARTICLE AU1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- le camping-caravaning,
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle et artisanale.
- les entrepôts commerciaux,
- les occupations du sol à vocation de commerce et de service, à l’exception de ceux admis sous condition à l’article 2.

ARTICLE AU2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 2

Sont admis :

- les commerces et services dans la limite de 150m² de SHON par établissement, sous conditions d’être intégrés dans un bâtiment d’habitation présentant une SHON vouée à l’habitat au moins équivalent à celle vouée au commerce et services,
- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l’article 1 ci-dessus et celles visées aux deux tirets ci-dessus, sous condition de ne pas compromettre les principes de maillage des voies et réseaux prévus aux Orientations d’Aménagement pour chaque zone, de ne pas enclaver des parties de zone, de s’harmoniser au mieux avec toute opération d’aménagement d’ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent, et d’être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l’ensemble de la zone.
- en outre, pour la seule zone AU située au sud-ouest du village de La Ferrière, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l’article 1 ci-dessus et celles visées aux deux premiers tirets ci-dessus, n’y seront autorisées que dans le cadre

Les commerces et services dans la limite de 150m² de surface de plancher par établissement, sous conditions d’être intégrés dans un bâtiment d’habitation présentant une surface de plancher vouée à l’habitat au moins équivalent à celle vouée au commerce et services

d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publique.

SECTIONS II ET III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITE MAXIMUM DE L'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles U3 à U14 du chapitre 2 du TITRE II du présent règlement.

ARTICLE - U3 – ACCES ET VOIRIE

ARTICLE 3

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 de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

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.

Les voies en impasse devront comporter en leur partie terminale un dispositif de retournement adapté.

Plus généralement, les dispositions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme seront applicables.

ARTICLE U4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation, de service ou d'activité, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant, ou/et assaini, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

3. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

4. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

5. ORDURES MENAGERES

Aux fins d'assurer la collecte des ordures ménagères, notamment en période hivernale, il pourra être imposé un emplacement couvert ou non, pour les containers, à proximité des voies de circulation.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE 4

L'ensemble des logements sera raccordé aux réseaux mis en place par le Lotisseur.

L'ensemble des habitations individuelles et individuelles groupées seront raccordées au réseau mis en place par le lotisseur.

ARTICLE U5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 4 mètres au moins par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, toute voie ouverte à la circulation générale étant assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

EXCEPTIONS :

- a. Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait des façades à conserver ou prolonger (notamment dans les cœurs de villages et hameaux), dans un souci de perspective monumentale et de bonne intégration architecturale, les constructions et installations respecteront cet ordonnancement, sauf dans les cas de circonstances particulières visées au b ci-dessous
- b. Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Installation, ouvrages et dispositifs liés aux installations de télécommunications et télédiffusion.

Les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres au dessus du sol sont interdits.

ARTICLE 5

Possibilité de regrouper plusieurs lots.

Dans ce cas, les limites communes entre les lots regroupés seront supprimées, toutefois le regroupement de 2 lots réservés à l'habitat individuel restera de l'habitation individuel.

ARTICLE 6

Exception :

Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'urbanisme groupant plusieurs constructions selon un schéma d'organisation, vis-à-vis de la voirie de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas aux passées de toiture, dans la limite d'1,20m par rapport au nu des façades.

ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 7

PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 4 mètres au moins par rapport aux limites séparatives.

EXCEPTIONS :

- a. Dans le cas de constructions préexistantes, notamment situées en cœur de villages et hameaux implantées sur limite ou dans la marge de 0 à 4 mètres en recul de la limite, dans le but d'une bonne intégration architecturale, il pourra être imposé une implantation ne respectant pas le recul minimal fixé ci-dessus,
- b. Pour des bâtiments de faible volumétrie, il pourra être admis une implantation dans la marge allant de 0 à 4 mètres en recul de la limite séparative.
- c. Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, permis d'aménager, etc...), par rapport aux seules limites séparatives internes à l'opération, l'implantation des bâtiments sur lesdites limites, ou à un recul minimal de ces limites différent du principe de recul imposé ci-dessus, pourra être admises, sous réserve de la qualité urbanistique, architecturale et paysagère du projet, dans le but d'une offre diversifiée de l'habitat (habitat intermédiaire, logement social locatif notamment).

Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives internes au lotissement

ARTICLE U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ARTICLE 8

PRINCIPE :

Les constructions pourront s'implanter les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE U9 – EMPRISE AU SOL

ARTICLE 9

PRINCIPE :

Le coefficient d'emprise au sol de la totalité des constructions admises sur une propriété est de 30%.

EXCEPTION :

- a. Dans la marge de 0 à 4 mètres en recul de la limite, l'emprise au sol maximale de toutes les constructions de faible volumétrie qui y seront implantées n'excèdera pas 50m²,
- b. Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU excédant ce coefficient, leur extension successives n'excéderont pas au total 30% de l'emprise au sol des constructions préexistantes à l'approbation du PLU.
- c. Ce coefficient ne trouvera pas à s'appliquer en cas de construction d'un équipement public.

ARTICLE U10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 10

PRINCIPES :

Les constructions et installations respecteront à la fois les règles suivantes :

- la hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de trois niveaux de plancher habitables par rapport au sol naturel à l'aplomb, rez-de-chaussée et combles compris.

Toutefois, un quatrième niveau pourrait être toléré pour une partie de la construction, pour des motifs liés à la topographie, à la localisation de la voie par rapport au terrain à bâtir et au caractère général des constructions avoisinantes.

- la hauteur des constructions et installation admises ne devra pas excéder une hauteur de 6 mètres à l'égout du toit en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

Toutefois, en présence d'un quatrième niveau toléré comme indiqué ci-dessus, la hauteur de l'égout du toit sera tolérée jusqu'à 9 mètres pour le point le plus élevé du bâtiment par rapport au sol naturel à son aplomb.

EXCEPTIONS :

- a. Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU et présentant un nombre de niveaux supérieur à celui fixé ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront comporter un nombre de niveaux égal, au plus, au nombre de niveaux du bâti préexistant, et une hauteur à l'égout équivalente au plus à la hauteur de l'égout préexistant.
- b. Pour les bâtiments de faible volumétrie autorisés dans la bande de recul de 0 à 4 mètres, leur hauteur maximale en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point, est limitée à 3 mètres à l'égout et à 5 mètres au faîtage.

ARTICLE U11 – ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

« 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 urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

ARTICLE U12 – STATIONNEMENT

PRINCIPE :

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. Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

ARTICLE 11

Les pentes de toiture des maisons individuelles, collectives et de leurs annexes seront de 50 à 60% Elles pourront être également en toiture terrasse.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs).

Les constructions doivent présenter un aspect fini Les différents murs des bâtiments qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre - eux une suffisante parenté d'aspect ou de couleur. L'architecture bio - climatique est admise.

Des passées de toiture : 80cm minimum, sauf en limite de propriété. Elles devront être réalisées dans la bande définie comme zone d'emprise possible des balcons, terrasses et passées de toiture.

Les matériaux de toiture autorisés sont : la tuile plate, le zinc en joint debout de teinte gris ardoise foncé ou clair Les toitures terrasse seront végétalisées si non accessible et finition bois ou céramique si accessibles.

ARTICLE 12

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

1. Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il **pourra être exigé** au minima :
 - Une place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte,
2. Un tiers des places de stationnement exigées ci-dessus sera réalisé de manière à rendre ces places aisément accessibles depuis la voie de desserte des constructions.
3. Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.
4. La moitié des places de stationnement créées seront intégrées dans des bâtiments.

Selon les besoins estimés, notamment pour les Etablissements Recevant du Public (ERP), des places complémentaires pourront être exigées.

EXCEPTIONS :

- a. L'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme s'applique pour les logements sociaux.
- b. En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.
- c. L'article 123-1-2 du Code de l'Urbanisme s'applique

« Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble il sera prévu 3 places par logement en maison individuelle.

Toutefois, chaque parcelle individuelle disposera de deux places couvertes et une place de stationnement extérieur, ou inversement.

obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

ARTICLE U13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autre utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il est fixé un coefficient d'occupation du sol de 0,50 s'appliquant à toutes les constructions à l'exception des bâtiments publics, le COS étant le rapport entre la surface hors œuvre nette bâtie (SHON) et la surface du terrain d'assiette (ST).

ARTICLE 13

Les haies denses et continues à feuillage persistant seront interdites.

ARTICLE 14

Le COS étant le rapport entre la surface de plancher bâtie et la surface du terrain d'assiette (ST).

TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES DE PLANCHER

N° Lots	surface de plancher
1	335
2	286
3	308
4	335
5	344
6	393
7	332
8	340
9	404
10	377
11	350
12	288
13	361
14	318
TOTAL	4771

A Jougue, le 25 juillet 2016

Le Concepteur,

Christian RATTE

Géomètre Topographe



IMMOBOIS-CONCERT
33 Rue du Lotaud
25560 PHASNE
Siret 535 004 733 000 15 - N°F 4810
Tél. 03 81 89 75 06 - Fax 03 81 49 32 57

