

Département :
DOUBS

Commune :
LES HOPITAUX NEUFS

Section : ZA
Feuille : 000 ZA 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 16/05/2014
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2012 Ministère de l'Économie et des
Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

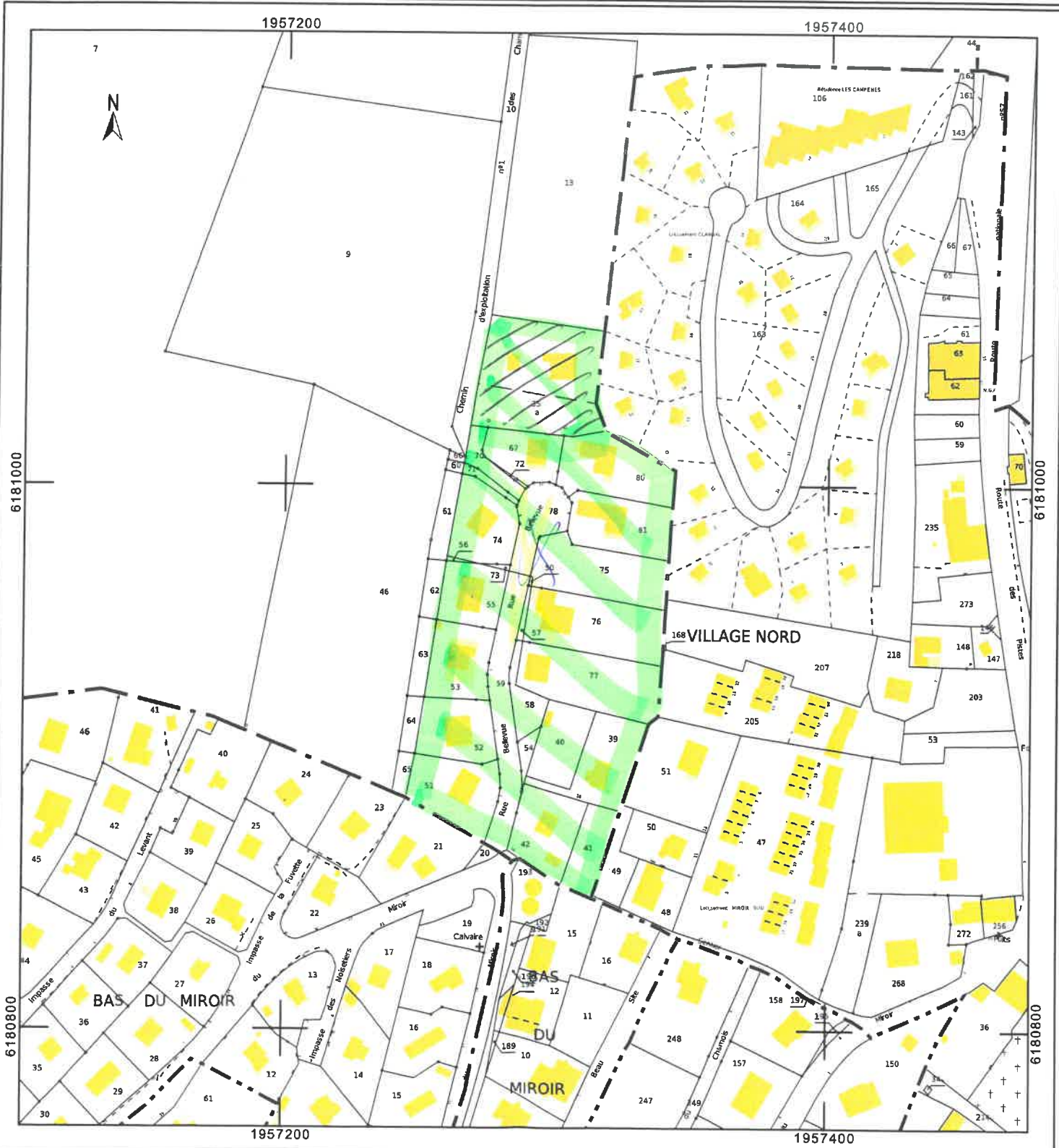
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Lotissement Bellevue

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
POLE TOPOGRAPHIQUE
CADASTRE BESANCON Réception
mardi 8h45-12h/13h30-16h15 et sur RdV
25042
25042 BESANCON CEDEX
tél. 03 81 47 24 00 - fax 03 81 47 24 21
E-mail :
cdf.besancon@dqfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



COMMUNE DES HÔPITAUX NEUFS

SECTIONS : ZA ET AD

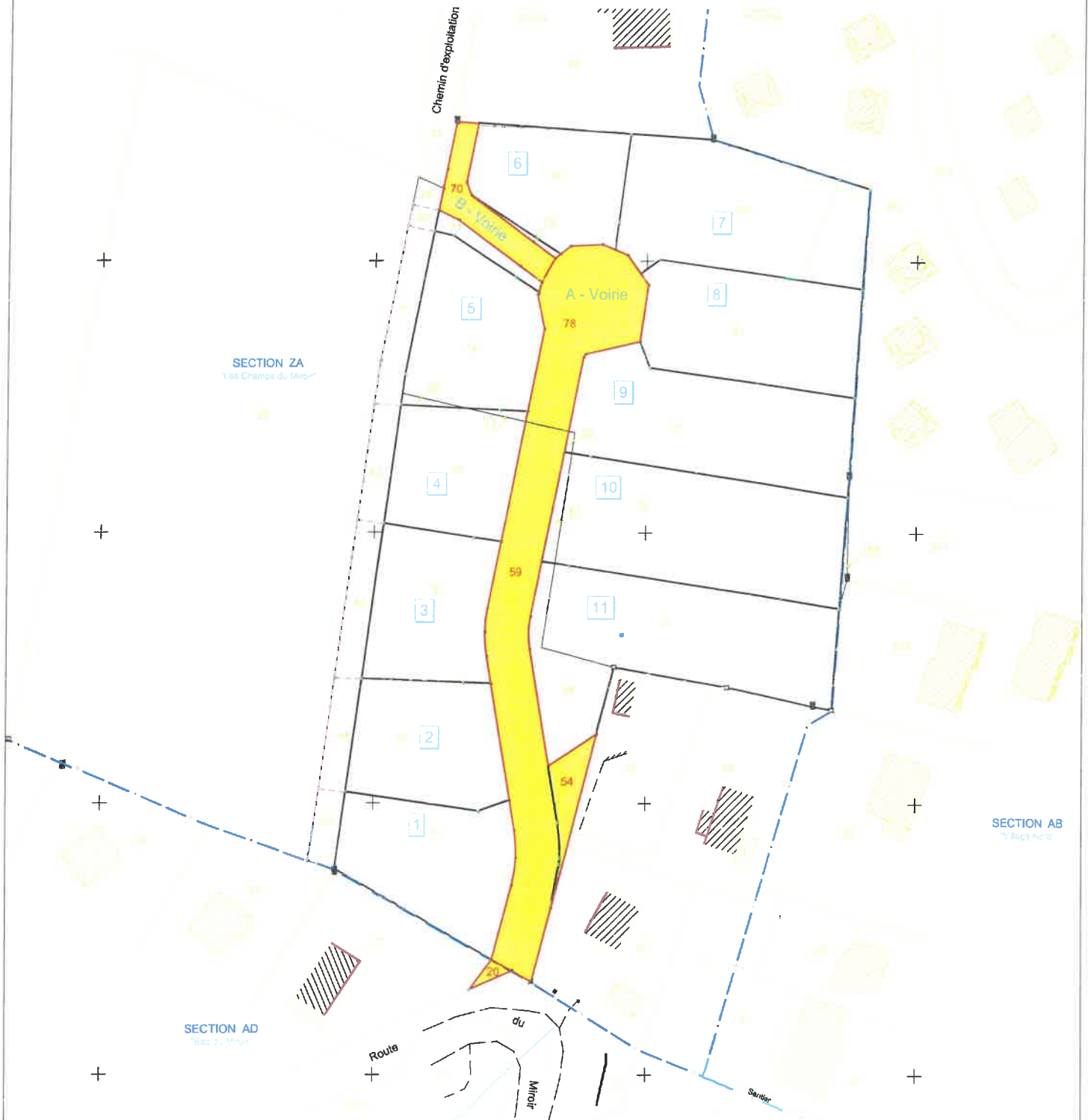
Lieux-dits : "Les Champs du Miroir" et "Bas du Miroir"

Lotissement "Bellevue"

Plan parcellaire des espaces communs
rétrocédés à la commune.

Échelle 1/1000

Parcelles	Superficies
ZA 54	90 m ²
ZA 59	814 m ²
ZA 70	170 m ²
ZA 78	443 m ²
AD 20	47 m ²



date de dépôt : 12 avril 2011

demandeur : SARL DTMR IMMO, représenté
par Monsieur TISSERAND Denis

pour : Modification de la position de la voirie
dénommée B

adresse terrain : lieu-dit Les champs du miroir,
à Les Hôpitaux-Neufs (25370)

ARRÊTÉ

accordant un permis d'aménager modificatif
au nom de la commune de Les Hôpitaux-Neufs

Le maire de Les Hôpitaux-Neufs

Vu la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 12 avril 2011 par SARL DTMR IMMO, SARL DTMR IMMO, représenté par TISSERAND Denis demeurant lieu-dit ZA Bois de la Chaux, Le Bélieu (25500) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour Modification de la position de la voirie dénommée B ;
- sur un terrain situé lieu-dit Les champs du miroir, à Les Hôpitaux-Neufs (25370) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan d'occupation des sols approuvé le 27/03/1980

Vu la délibération en date du 12/04/2010 concernant la modification simplifiée d'augmentation du COS pour les bâtiments basse consommation ;

Vu le permis d'aménager initial n° 02530710P0001 accordé le 28/09/2010 ;

Vu la demande de la SARL DTMR IMMO tendant à modifier la position de la voirie dénommée B

Vu l'accord du lotisseur,

Considérant que la demande porte sur la modification du plan de composition, le schéma de principe des viabilités et l'hypothèse d'implantation des bâtiments.

ARRÊTE

Article 1

Le permis MODIFICATIF est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-dessous.

Article 2

Les prescriptions antérieures restent applicables.

Ampliation du présent arrêté sera notifiée à

:- M. le Préfet du Doubs -

- Mme la Directrice de la DDT, Implantation Territoriale de PONTARLIER – 10 rue de la Paix -

- Mme la Directrice de la DDT, service SUHV/USADS - 6, rue Roussillon - 25000 - BESANCON

- Monsieur le Maire des Hopitaux Neufs, domicilié 1 place de la mairie 25370 Les Hopitaux Neufs

- M.TISSERAND, représentant la SARL DTMR IMMO – ZA Le Bas de la Chaux -25500 le BELIEU-

- M. le Directeur des Services Fiscaux du Doubs - 1ere Division - Section 2.

Aux Hopitaux Neufs, Le
Le maire,
Florent PAQUETTE



Commune de Les Hôpitaux-Neufs

date de dépôt : 04 juin 2010

demandeur : SARL DTMR IMMO, représenté
par Monsieur TISSERAND Denis

pour : Réalisation d'un lotissement de 15 lots à
usage d'habitation

adresse terrain : lieu-dit Les champs du miroir,
à Les Hôpitaux-Neufs (25370)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Les Hôpitaux-Neufs

Le maire de Les Hôpitaux-Neufs,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 04 juin 2010 par SARL DTMR IMMO, SARL DTMR IMMO, représenté par TISSERAND Denis demeurant lieu-dit ZA Bois de la Chau, Le Bélieu (25500);

Vu l'objet de la demande :

- pour Réalisation d'un lotissement de 15 lots à usage d'habitation ;
- sur un terrain situé lieu-dit Les champs du miroir, à Les Hôpitaux-Neufs (25370) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008 ;

Vu le plan d'occupation des sols approuvé le 27/03/1980

Vu la délibération en date du 12/04/2010 concernant la modification simplifiée d'augmentation du COS pour les bâtiments basse consommation ;

Vu l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs, conformément aux dispositions de l'article R 442.7 du code de l'urbanisme

Vu l'avis favorable de M. l'Architecte des Bâtiments de France du Doubs en date du 03/09/2010 ;

Vu l'avis favorable de Communauté de Communes du Mont d'or et des deux lacs en date du 02/08/2010

Vu l'avis favorable de SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ELECTRICITE DE LABERGEMENT en date du 08/07/2010 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Les prescriptions de la Communauté de Communes du Mont d'Or et des deux lacs et du SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ELECTRICITE DE LABERGEMENT STE MAIRIE sont jointes en annexe et devront être respectées.

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 13.
La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3060 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante :
Le lotisseur est tenu de fournir aux attributaires de lots, au moment de la vente ou de la location une attestation mentionnant la surface hors œuvre nette constructible sur le lot. Une ampliation de cette attestation est à joindre à la demande de permis de construire, conformément aux dispositions de l'article R 431-22 a) du code de l'urbanisme.

Article 4

Les travaux dont le programme est défini dans le dossier devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la notification du présent arrêté et , passé ce délai, ne devront pas être interrompus pendant un délai supérieur à une année. A défaut, le présent permis d'aménager sera périmé en application des dispositions de l'article R 424.17 du code de l'urbanisme.

A l'achèvement des travaux du lotissement, le lotisseur devra faire parvenir en mairie, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal,(ou par dépôt en mairie contre décharge) une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, laquelle devra, en application des dispositions des articles R 462.2 et suivants, préciser si l'achèvement porte sur la totalité ou sur une tranche des travaux et si le lotisseur a été autorisé, sous garantie, à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution des travaux.

Article 5

La vente ou la location des lots ne pourra intervenir avant l'exécution des travaux définis dans le programme des travaux et celle de l'ensemble des obligations imposées par la présente autorisation, ou avant, le cas échéant, l'intervention d'un arrêté autorisant le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution des travaux prescrits par le présent arrêté dans les conditions définies par l'article R 442.13 a ou l'article R 442.13 b du code de l'urbanisme.

Article 6

En application de l'article R 442.18 du code de l'urbanisme, le permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordé :

- soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté par le lotisseur par une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal en 3 exemplaires en mairie du lieu des travaux (ou par dépôt contre décharge), conformément aux dispositions des articles R 462.1 et suivants. Cette DAACT devra préciser si l'achèvement des travaux porte sur la totalité ou sur une tranche des travaux.

Elle devra également préciser si l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries.

-soit à compter de la délivrance de l'autorisation, sous garantie, de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, que les équipements desservant le lot ont été achevés. Ce certificat devra être joint à la demande de permis de construire.

Article 7

Le présent permis d'aménager est exécutoire à compter de sa notification au bénéficiaire (et de sa transmission au préfet dans les conditions définies à l'article R 424.12 du code de l'urbanisme).

Article 8

Ampliation du présent arrêté sera notifiée à :

1. M. le Préfet du Doubs -
2. Mme la Directrice Départementale des Territoires, Implantation Territoriale de Pontarlier , 10 rue de la Paix 25300 PONTARLIER
3. Mme la Directrice Départementale des Territoires, service USHV/ADS, 6 rue Roussillon 25000 BESANCON
4. SARL DTMR IMMO, représentée par M Denis TISSERAND, ZA Bois de la Chaux 25500 Le BELIEU
5. M le Maire des HOPITAUX NEUFS – Mairie – 25370 LES HOPITAUX NEUFS
6. M le Directeur des Services Fiscaux du Doubs - 1ere Division - Section 2. 17 rue de la Préfecture 25000 BESANCON

Fait aux HOPITAUX NEUFS , le

28 SEP, 2010

Le maire,

Florent PAQUETTE



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme et en application du décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

DÉPARTEMENT DU DOUBS

PA10

COMMUNE DES HÔPITAUX-NEUFS

D.T.M.R. IMMOBILIER
ZA LE BAS DE LA CHAUX
25500 LE BELIEU
SIRET 48853105400028

PERMIS D'AMÉNAGER



Lieu-dit : "Les Champs du Miroir" / Section ZA

RÈGLEMENT

JUIN 2010

LE LOTISSEUR :

DTMR IMMO
ZA Le Bas de La Chaux

25500 LE BÉLIEU

Cabinet COQUARD
Sarl de Géomètres-Experts

3bis, avenue Kennedy
25110 BAUME-LES-DAMES

Référence dossier : 2009 - 181

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au lotissement "Bellevue" situé sur le territoire de la commune des Hôpitaux-Neufs.

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 Les propriétaires des lots reconnaissent qu'ils sont soumis aux dispositions générales suivantes :

En matière d'utilisation des sols :

- Règlement National d'urbanisme.
- Règlement du POS des Hôpitaux-Neufs, zone 2NA.

2-3 Les propriétaires 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, telles qu'elles sont définies en annexes.

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

2-4 Autorisation 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 ou la déclaration de travaux exigés 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.

ARTICLE 3 - COORDINATION

Néant.

TITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

DESTINATION ET NATURE DU LOTISSEMENT

Le présent lotissement comprend deux espaces privatifs dénommés C et D qui pourront accueillir un maximum de 15 lots destinés à la construction de maisons individuelles ou de petits collectifs.

L'exercice d'une profession libérale pourra y être autorisée, dans la mesure où la parcelle sera susceptible de supporter en nombre de places de stationnement correspondant à la profession envisagée et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage.

Il comprend également 1 lot voirie dénommé A et une réserve dénommée B.

Le découpage figurant au plan de composition n'est donné qu'à titre indicatif.

AUTRES DISPOSITIONS

VOIR LES PRESCRIPTIONS DU PLU CI-ANNEXÉES.

A CES PRESCRIPTIONS S'AJOUTENT LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES SUIVANTES :

ARTICLE 1 - APPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME

On utilisera l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme pour l'application des règles d'urbanisme à l'intérieur du lotissement :

Art R.123-10-1 : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE 2 - REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La règle éditée pour le POS s'applique en périmètre du lotissement. L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

L'accès est assuré par les voies internes du lotissement uniquement.

Les voies seront réalisées conformément au programme des travaux et aux plans VRD.

ARTICLE 4 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les éléments de couverture respecteront l'architecture locale. La tuile de couleur noire n'est pas autorisée.

ARTICLE 5 - DESSERTE RÉSEAUX

Desserte exprimée dans le programme des travaux et sur les plans VRD, objet du dossier. Les eaux pluviales en provenance des lots seront infiltrées sur le terrain.

En amont de ces dispositifs, il est fortement conseillé d'installer une cuve de rétention qui offre deux avantages majeurs :

- retenir les eaux pluviales dans la partie rétention et l'évacuer vers la tranchée filtrante ou le puits perdu selon un débit régulé (de 0.05 à 2 litres par seconde).
- conserver un volume d'eau pluviale pour une utilisation personnelle (arrosage de jardin, lavage de voiture...) une économie substantielle de la consommation habituelle d'eau potable (voir croquis en annexe).

ARTICLE 6 - ADAPTATION AU SOL

L'implantation de la construction devra respecter la configuration du terrain naturel et s'y adapter. Dans les parties pentues du lotissement, les mouvements de terre seront si nécessaires effectués par pallier n'excédant pas 1.00 mètre de hauteur et retenu par un mur de soutènement (enrochement interdit).

ARTICLE 7 - SURFACE HORS ŒUVRE NETTE MAXIMALE (SHON)

La SHON globale est de 3 060 m². Elle sera attribuée par le lotisseur à la vente de chaque lot.

SERVITUDES

Les propriétaires 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, telles qu'elles sont indiquées ci-dessous et dont les caractéristiques sont ainsi définies :

- **Proximité de terrains agricoles et d'activités artisanales.**
Les futurs propriétaires qui ont choisi de vivre à la campagne pour bénéficier de ses avantages (nature, calme...) devront néanmoins accepter les coutumes locales (cloches de l'église, clochettes des vaches) ainsi que certaines nuisances liées aux activités agricoles (odeurs, bruits de tracteurs...)
- **Espace Boisé Classé (EBC) .***
- **Servitude de passage d'une conduite d'eaux usées.***
- **Servitude de passage d'une conduite d'eau potable.***

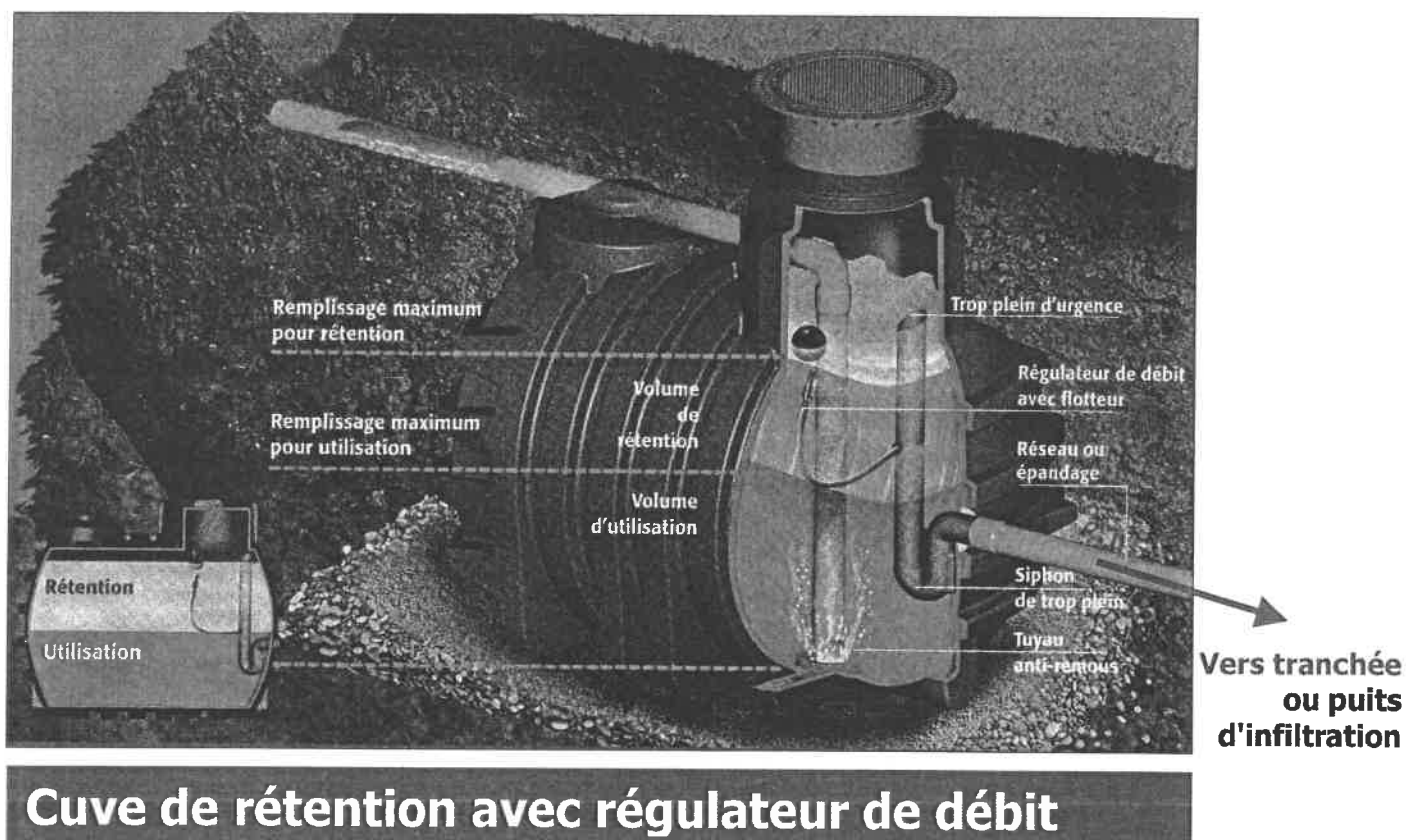
() Les lots n'étant pas encore définis, ces trois servitudes seront précisées lors de la vente des lots qui seront concernés.*

Le lotisseur :

D.T.M.R. IMMOBILIER
ZA LE BAS DE LA CHAUX
25500 LE BELIEU
SIRET 48853105400028

COMMUNE DES HÔPITAUX-NEUFS

Lotissement "Bellevue"



Cuve de rétention avec régulateur de débit

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.

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

Société de Mécanique d'Équipement C&F

Schéma d'une cuve de rétention

EXTRAITS DU POS DES HÔPITAUX-NEUFS

10

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitations et de leurs dépendances ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir les commerces, services, bureaux et activités qui sont le complément naturel de l'habitation. Elle correspond au tissu récent du Village (résidences secondaires, lotissement).

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

Rappels

1 - Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles.
- b - Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- c - Dans les espaces boisés classés reporté aux plans n°1 et 2, les coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Dans les espaces boisés classés reportés aux plans 1 et 2, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 131.1 du Code de l'Urbanisme).

3 - Les espaces boisés non classés au P.O.S., restent soumis aux dispositions du Code Forestier en ce qui concerne le défrichement.

4 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Les constructions et installations de quelque destination que soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB2.

.../...

- 2 - Toutefois les constructions exposées au bruit de la RW n° 57, classée type II doivent respecter les dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 Février 1983.
- 3 - Les reconstructions à l'identique sont autorisées après sinistre et sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination.
- 4 - L'extension et la reconstruction après sinistre
- a - Les installations classées existantes,
- b - des bâtiments agricoles existants.
- à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité nouvelle, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens qu'en outre leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures (voirie et réseaux divers) et les équipements collectifs existants.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- 2 - La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- 3 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 4 - Les campings et caravanings.
- 5 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13, 2° du Code de l'Urbanisme.
- 6 - Les carrières.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

12

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Voirie ouverte à la circulation publique

a - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et de déneigement. Il pourra être exigé une largeur minimum lors de l'étude des demandes de permis de construire.

b - Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE UB4 - DESSEVIE EN EAU ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

1 - Eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public

2 - Electricité téléphone

Les réseaux d'électricité "basse tension" et de téléphone seront ensevelis dans la mesure du possible, sinon disposés en façade de façon à être dissimulés au mieux

3 - Assainissement

a - Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction. Dans tous les cas, un réseau séparatif devra être installé jusqu'en limite du domaine communal.

b - En attente de système public d'assainissement séparatif un dispositif d'assainissement individuel devra être réalisé avant rejet au réseau public unitaire conformément à la législation en vigueur ; il 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 séparatif quand celui-ci sera mis en place.

c - A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite.

.../...

d - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

e - En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

f - Les réseaux devront être dimensionnés en fonction de l'aménagement de la zone.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en recul de :

- 4 mètres de l'alignement de toutes les voies.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Des reculs inférieurs peuvent être admis lorsque la topographie des lieux le justifie (jusqu'à 1 mètre de l'alignement pour les garages).

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Toutefois, pour des vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres, l'emprise au sol maximale étant fixée à 5 mètres carrés.

2 - La construction de bâtiment joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

a) Dans le code d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement, permis groupé).

b) Pour des volumes annexés (25 m² d'emprise au sol) dont la hauteur n'excède pas 4 m hors tout.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

- 1 - Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (Article R 111.16 du Code de l'Urbanisme).
- 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 UB9 - EMPRISE AU SOL.

Pour les constructions à usage d'activités, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 0,60

ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation édifiées en ordre discontinu, le nombre de niveaux est limité à R + 1 + Combles pour les habitations individuelles et à R + 2 + Combles pour les collectifs. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de restauration de bâtiment existant sans modification du volume extérieur.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Pour les constructions individuelles ou individuelles groupées à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété dont une couverte.

Pour les constructions à usage de commerce il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

.../...

Pour les bureaux et services publics en plus des besoins du service il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

Pour les hôtels et restaurants il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 mètres carrés de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Pour les bâtiments d'hébergement collectif (gîte étape), il est exigé une place de stationnement pour 4 personnes.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé : soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ; soit à solliciter l'application du 3ème alinéa de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Pour les collectifs, il est exigé 1,5 place de stationnement dont une place en surface et 0,5 place couverte.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSEES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalente.

Les espaces libres de toute occupation du sol devront être traités en espaces verts ou en cours s'ils débouchent directement sur une voie publique.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est égal à 0,30 (coefficient exprimant le nombre de m² de plancher hors oeuvre nette constructible (SP) par m² de terrain (S), soit $SP = 0,30 \frac{S}{S}$) pour les constructions à usage d'habitations.

.../...

Le C.O.S. n'est pas limité :

- Dans le cas de restauration de constructions existantes entraînant ou non une modification de destination compatible avec les articles 1 et 2, à condition qu'elle n'entraîne pas une extension notable du volume extérieur initial.
- Dans le cas d'équipements sanitaires de constructions existantes.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes si cette extension est justifiée par des impératifs familiaux et n'a pas pour objet la création de logements supplémentaires.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics, scolaires, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UB15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT

ZONE ZNA

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones ZNA sont les zones d'extension de l'agglomération. Ce sont des zones généralement non équipées et dont l'urbanisation nécessite, en raison de leur superficie ou de leur configuration parcellaire, l'étude d'un schéma d'organisation. Dans ces zones, les frais de viabilité sont à la charge des constructeurs. Elle comprend le secteur ZNA1 où la hauteur des constructions est limitée.

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

Rappels

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b - Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au P.O.S. restent soumis aux dispositions du Code Forestier en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE 2NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 2NA2.

2 - Toutefois, les permis de construire ne pourront être accordés qu'après présentation d'un schéma d'organisation portant sur l'ensemble du secteur, et établi dans un cadre juridique approprié (Z.A.C., A.F.U. libre ou autorisée, lotissements, permis groupé) ou reporté au plan de zonage sous forme d'emplacements réservés.

3 - L'extension des bâtiments existants à usage d'habitation si celle-ci est justifiée par des impératifs familiaux et n'a pas pour objet la création de logements supplémentaires

- 4 - Les constructions exposées au bruit de la RN 57, classée type II doivent respecter les dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 Février 1983.
- 5 - Reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

ARTICLE 2NA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- 2 - La création de bâtiments agricoles.
- 3 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 4 - Les campings et caravanings.
- 5 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13, 2° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 :

Idem zone UB sauf article 2NA 10 où il faut rajouter : "Dans le secteur 2NA1, la hauteur est limitée à R + 1 + Combles".

SECTION 3 :

Idem zone UB.

.../...