

*LOTISSEMENT
À USAGE D'HABITATION
dit
« Le Chant de Lune »*

**PA 10 - RÈGLEMENT DU
LOTISSEMENT**

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

Située à : **ROCHEJEAN**

Lieudit : **Village ouest**

Cadastrée : **AB n° 416.**

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1er - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement dit « Le Chant de Lune ».

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 de la commune de Rochejean.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de locations successives.



2.2 - 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 par délibération du conseil municipal le 14 juin 2018.

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 Rochejean et à la Communauté de Communes Lacs et Montagnes du Haut-Doubs n'est concrétisée avant la première vente d'un lot.



TITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

SECTION I - Destination et nature 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 sept lots sur le plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments étant indicatif.

Il pourra comporter un programmes de deux logements accolés devant faire l'objet de permis groupés.

Article 1er - Champ d'application

I - Rappels

- L'édification des clôtures, si celle-ci n'est pas prévue dans le permis de construire, est soumise à déclaration préalable, dans les cas prévus par l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis, le cas échéant, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans les conditions définies par les articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme.

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

- Les constructions à usage d'habitation.

- Les bâtiments à usage d'activité qui sont le complément naturel de l'habitation sous réserve du respect des conditions fixées ci-après :

- ★ que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins.
- ★ qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage de nuisances inacceptables, soit du fait que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit du fait que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises.
- ★ que les nécessités de leur fonctionnement, prévisibles lors de leur ouverture, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- ★ que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.



Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 2 - 1 - Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes de toute nature,
 - Les commerces,
 - Les installations soumises à autorisation,
 - Les constructions de bâtiments agricoles,
 - Les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de vieux matériaux, de carcasses de voitures.

2 - 2 - 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 II - Conditions d'occupation du sol

Article 3 -Accès et voiries

Tous les lots accéderont obligatoirement par la nouvelle voie créée 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 ...

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.

Les concepteurs devront se rapprocher du lotisseur afin d'obtenir les plans de récolement des réseaux.

Il est recommandé d'installer les éventuelles antennes ou paraboles de façon à les rendre invisibles depuis l'espace public. Leur implantation devra être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions. Dans le cas d'installation de pompe à chaleur, l'implantation du dispositif visible de l'extérieur devra être soigné, camouflé par de la végétation ou tout dispositif construit pour ne pas être visible depuis les voies et emprises publiques.

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 récupérée dans des cuves de récupération enterrée 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.



Article 5 - Caractéristiques des terrains

Les constructions s'adaptent obligatoirement à la pente naturelle. Les entrées de lots doivent s'adapter au profil de la voie et non le contraire.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

L'article 3 du PLU définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Sauf dispositions contraires du règlement, l'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics).

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge toute saillie inférieure ou égale à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du domaine public sauf en zone U.

Les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (inférieure à 20 m²) sur l'ensemble des zones.

Aussi, pour le présent lotissement, les constructions devront respecter un recul minimum de 4,00 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation, sauf pour les entrées de garages qui devront respecter un recul minimum de 5,00 mètres.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1: Par rapport aux limites périmétriques du projet, les constructions doivent respecter :

- un prospect égal à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment et la limite avec un minimum de 4,00 mètres (H/2, minimum 4,00 mètres).
- un recul minimum de 4,00 mètres.

7-2 : Par rapport aux limites entre lots :

- un prospect égal à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment et la limite avec un minimum de 4,00 mètres (H/2, minimum 4,00 mètres).

Toutefois, les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser un linéaire implanté en limite supérieur à 9,00 mètres lorsqu'il s'agit :

- de constructions jumelées, accolées ou en bande.
- ou la construction de garage de moins de 4,00 mètres de hauteur en tout point du bâtiment.

7-3 : Les annexes de type abri de jardin :

- Sont limitées à 1 annexe d'une emprise au sol de 12m² maximum par lot
- Elles pourront s'implanter en limites de lots et/ou en limites périmétriques



Article 8 - Hauteur des constructions

Définition de la hauteur d'après le PLU :

« Sauf dispositions contraire dans le règlement, la hauteur des constructions est comptée entre le terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse. Cette définition de la hauteur vaut pour toutes les occurrences dans le règlement, en particulier aux articles 3, 4 et 7.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. En ce qui concerne le cas spécifique des acrotères, leur hauteur ne devra pas dépasser 0,60 m à partir du niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse, à défaut de quoi leur hauteur serait comptabilisée dans le calcul de la règle de hauteur maximale de la construction.

Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif sur l'ensemble des zones. »

En application de l'article U7 du PLU, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,00 mètres pour des constructions individuelles selon l'application de la définition ci-avant.

Limitation générale de la hauteur des constructions dans le cadre du présent lotissement : 10,00 mètre au faîtage.

Cette hauteur sera prise soit à partir du terrain naturel à l'aplomb du faîtage avant travaux, soit à partir du terrain à l'aplomb du faîtage après travaux si son altimétrie est inférieure à celle du terrain naturel.

Article 9 - Aspect extérieur - Clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme :

« 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

9-1 Implantation des constructions

Les constructions s'adapteront obligatoirement au terrain et non l'inverse.

Les nouvelles constructions devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Le niveau d'accès des nouvelles constructions devra s'implanter le plus près possible du terrain naturel.

La transition entre le niveau projeté du terrain et le terrain naturel sera effectuée par des dispositifs de type socle, soubassement et soutènement. Il s'agit des constructions massives à finition brute, enduite ou dotées d'un parement de petites pierres sèches à l'identique des murs de la région.

Le terrassement du terrain pourra être obtenu par la réalisation des murets de soutènement successifs et adaptés à la logique architecturale des bâtiments.

Les mouvements de terre importants (supérieurs à 1.20 mètre) sont interdits, les pentes des talus seront de 3 pour 2 au maximum.



9 - 2 Forme et pente des toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites, elles comporteront obligatoirement au minimum deux pans tout en évitant une trop grande complexité. Les demi-croupes sont autorisées ; les toitures en pan unique pourront être autorisées uniquement pour les annexes accolées.

Les pentes des toitures principales sont comprises entre 25° et 35°, les débords de toiture seront au minimum de 0,50m. Les pentes des ouvrages sur toiture et des annexes accolées seront de 20° minimum.

Les toitures terrasses pourront être autorisées dans la limite de 25% de l'emprise au sol de la construction.

9 - 3 Matériaux des couvertures

En application du PLU et afin de s'intégrer aux constructions existante à proximité du lotissement, les matériaux de couverture seront la tuile et la tôle de ton rouge-brun.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques ...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions. Ils pourront être implantés au sol à condition de respecter les règles d'implantation définies à l'article 7 du présent règlement.

L'effet de superstructures surajoutées et autres effets de mitage n'est pas autorisé sur les constructions.

9 - 4 Les énergies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques ...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des façades et des constructions. Ils pourront être implantés au sol à condition de respecter les règles d'implantation définies à l'article 7 du présent règlement.

L'effet de superstructures surajoutées et autres effets de mitage n'est pas autorisé sur les constructions.

9 - 5 Ouvrages sur toiture

S'il est envisagé d'utiliser les combles pour l'habitation et à défaut de pouvoir éclairer les pièces par les pignons, des percements de toit seront admis à condition que l'entité du toit (faîtage et égout) soit conservée.

Les formes devront être simples et de type traditionnellement employés dans la région : lucarne à croupe dite capucine, lucarne à deux pans dite jacobine, ainsi que la lucarne rampante dite chien couché. Le type « chien assis » est proscrit. Le mélange de plusieurs types de lucarnes n'est pas autorisé. La teinte des menuiseries sera identique à celle des menuiseries utilisées en façade.

Il sera admis également la fenêtre de toitures dites « VELUX ». Ces dernières seront de type patrimoine (intégrées en totalité dans l'épaisseur de la couverture) et de teintes identiques aux menuiseries des façades des constructions.

Les cheminées seront de forme rectangulaire à l'habillage bois ou métal, ainsi qu'enduites et circulaires en inox.

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.



9 – 6 Façades et ouvertures

➤ Matérialité des façades :

Les façades seront traitées de manière minérale (enduits) et / ou habillées avec un bardage correspondant en terme de matérialité, disposition et finition aux traditions locales.

Les enduits devront avoir une teinte s'intégrant aux teintes naturelles de la commune, les blancs purs ou quasi purs sont interdits et les couleurs vives sont proscrites.

➤ Les ouvertures en façades :

Les volets roulants sont autorisés à condition d'être intégrés dans la façade (pas de caisson apparent à l'extérieur).

Les volets battants en PVC sont proscrits.

La porte d'entrée sera conforme aux dispositions traditionnelles, de la même teinte que les menuiseries, de facture sobre avec ou sans partie vitrée.

L'ensemble des menuiseries (fenêtres, porte d'entrée, porte de garage,...) devront avoir la même teinte. Les teintes blanches sont proscrites.

9 - 7 Grilles et garde-corps

Les grilles et garde-corps devront être de conception et de formes simples.
Un même bâtiment ne pourra comporter qu'un seul type de garde-corps ou de grille.

Les matériaux autorisés sont :

- le bois, le métal, le verre.

9 - 8 Clôtures

Les clôtures devront faire l'objet du dépôt d'une déclaration préalable, si elles n'ont pas été prévues dans le cadre du permis de construire.

Dans le but de maintenir des vues ouvertes dans le lotissement comme dans le reste du village, les clôtures ne sont pas obligatoires.

➤ À l'alignement des voies :

Si une clôture est édifiée, elle sera obligatoirement constituée d'un grillage permettant l'accompagnement de la pente du terrain d'une hauteur maximum de 1,50 mètres. Elle pourra également comporter ou non un mur-bahut d'une hauteur de 0,40 mètres par rapport à la banquette finie et qui en suivra la pente. Ce mur sera enduit et crépi de ton sombre.

La clôture pourra être accompagnée d'une haie vive mixte, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants, plantée à 0,60 mètres en recul de la limite afin de ne pas empiéter à terme sur l'espace public. Les haies seront en port libre, une taille uniforme est proscrite. Les haies de thuyas, de laurier palme ou de conifères (du type pins, sapins, épicéas, mélèzes, etc...) sont proscrites.

La hauteur totale maximum de l'ensemble de la clôture par rapport à l'accotement sera de 1,50 mètres.



➤ En limite séparative :

Si une clôture est édifiée, elle sera obligatoirement constituée d'un grillage permettant l'accompagnement de la pente du terrain d'une hauteur maximum de 1,50 mètres. Elle pourra également comporter ou non un mur-bahut d'une hauteur de 0,40 mètres par rapport à la banquette finie et qui suivra la pente du terrain. Ce mur sera enduit et crépi de ton sombre.

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

La hauteur totale maximum de l'ensemble de la clôture par rapport au terrain naturel sera de 1,50 mètres.

Avec ou sans mur-bahut, la clôture pourra également être constituée d'une haie vive mixte mitoyenne, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies de thuyas, de laurier palme ou de conifères (du type pins, sapins, épicéas, mélèzes, etc...) sont proscrites. Les haies seront en port libre, une taille uniforme est proscrite.

Les brises-vues artificiels et clôtures en bardage plastique sont interdits.

Les portails seront peints de couleur discrète (vert sombre, gris clair, brun rouge...) en harmonie avec les menuiseries de façade. Le bois est préféré au métal, Le PVC est proscrit.

Article 10 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Pour les bâtiments à usage d'habitation, il doit être aménagé sur chaque lot trois places de stationnement par logement dont deux accessibles en permanence.

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

Leur emplacement sera déterminé au moment de la demande de permis de construire et devra apparaître sur le plan de masse.

L'accès au garage pourra servir d'aire(s) de stationnement si ses dimensions sont suffisantes.

Article 11 - Obligation de réaliser des espaces verts

Les terrains devront conserver au moins 30% d'espaces libres, hors constructions et hors circulations, qui seront plantés et traités avec soin. Ce coefficient s'appliquera à chaque demande de permis de construire qu'il soit individuel ou groupé.

Les plantations seront de préférence d'essence locale. Ces plantations font partie du projet architectural de la demande de permis de construire.

Les acquéreurs des lots seront tenus de planter des arbustes d'essence locale sur leur lot.



SECTION III - Possibilité d'occupation maximum du sol

Article 12 – Coefficient d'emprise au sol

Néant.

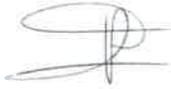
Article 13- Occupation du sol

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 2500 m².

PONTARLIER, le 8 Avril 2020

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 - 06.78.35.13.42
SARL au capital de 10 000 €
siret : 825 216 153 00015

Le lotisseur,

PROMOTION PELLEGRINI

2 Z.A. En Béton Ouest
25160 OYE ET PALLET

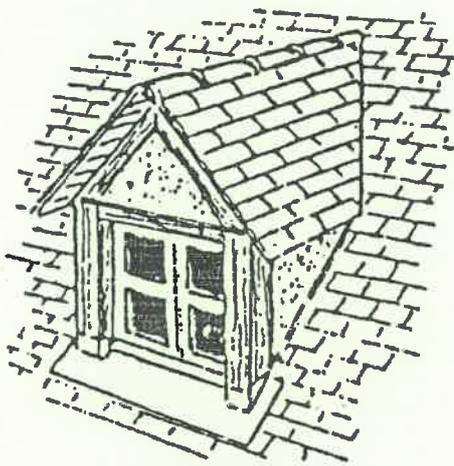
Tél. 03 81 89 41 68 - Fax 03 81 89 47 59

Siret 452 110 695 00023 - APE 4110 A

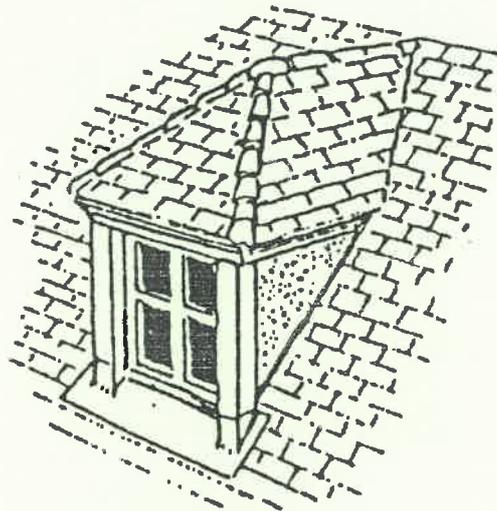


ANNEXE I

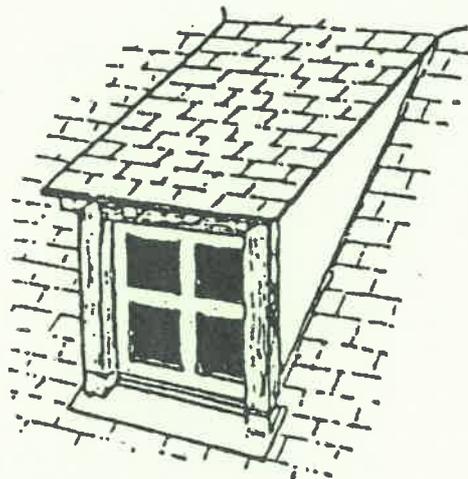
TYPES DE LUCARNES AUTORISEES



lucarne à deux pans
dite jacobine,
ou à chevalet

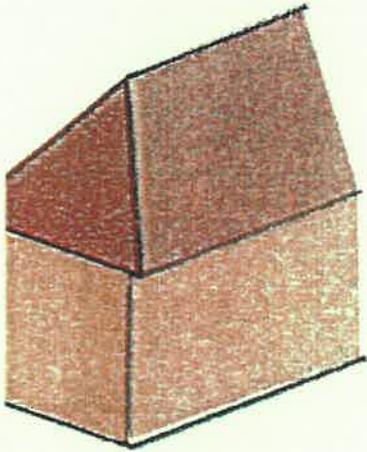


lucarne à croupe,
dite capucine

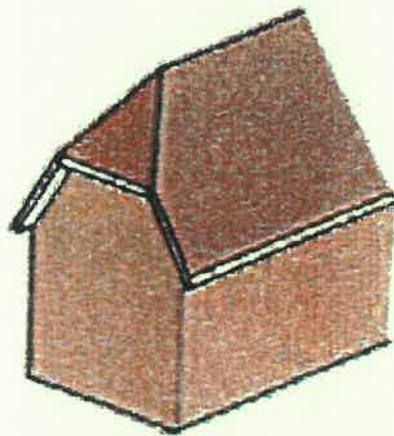


lucarne rampante

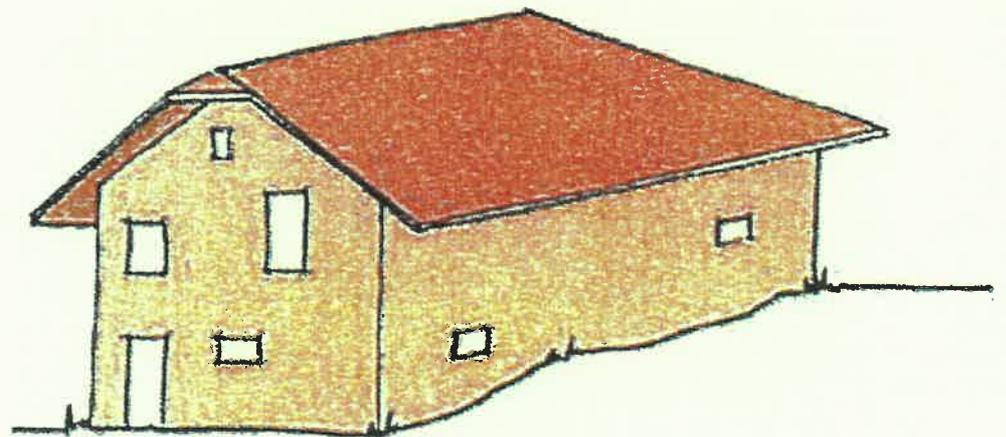
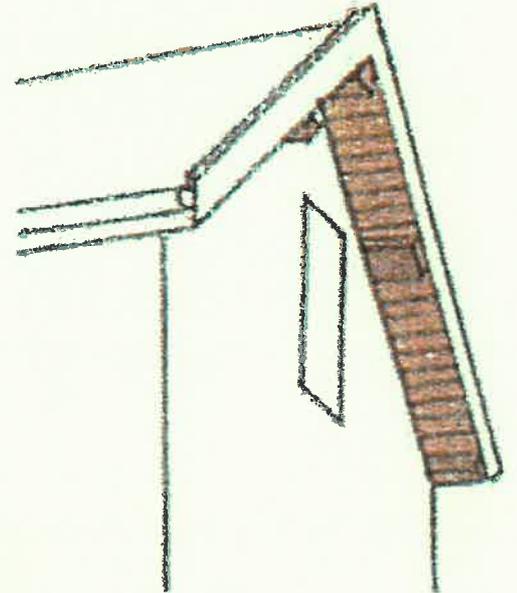
Croupe



Demi-croupe



passée de toit



Demi-croupe en passée de toiture

ANNEXE II

SERVITUDES

- 1°) Les lots concernés supporteront la servitude de tréfonds pour les réseaux souterrains d'eaux pluviales à créer tel qu'ils sont mentionnés sur le plan des réseaux humides. Cette servitude s'exercera sans indemnité, même en cas de travaux ultérieurs (entretien, réparation, remplacement, ...), à charge pour le gestionnaire du réseau de remettre le terrain en état.
Il est interdit aux propriétaires des lots concernés d'implanter des plantations qui pourraient endommager ces conduites ou des éléments d'aménagement non démontables dans une bande de **1,50** mètre de chaque côté de ces conduites.

- 2°) 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.

- 3°) Les acquéreurs acceptent qu'une ligne de bordure ou de d'agflo 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.

ANNEXE III

**Règlement du plan local d'urbanisme
de la commune de ROCHEJEAN**

Dispositions applicables aux zones U



Commune de ROCHEJEAN

Plan Local d'Urbanisme

Historique du PLU :

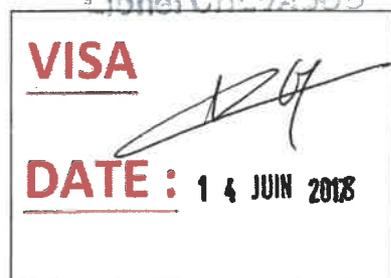
- Révision générale du POS valant élaboration du PLU lancée par délibération du Conseil Municipal en date du 12/11/2013
- Révision générale du POS valant élaboration du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 14/06/2018

Révision du POS

REGLEMENT

Pièce 4

Le Maire,
 Lionel CHEVASSU



Dossier d'approbation



Votre acteur territorial

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R.151-18 du code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites zones U.

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»

LES ZONES URBAINES, DITES « ZONE U » SE COMPOSENT COMME SUIT :

Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et celles où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones U et UE :

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond à l'ancien bourg et aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
La zone U comprend un secteur Uj réservé à la préservation des potagers et jardins existants à la date d'approbation du PLU, au sein desquels la constructibilité est restreinte aux abris de jardins.
- **Zone UE** : zone d'équipements qui accueille une vocation mixte permettant le développement d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat.
La zone UE comprend également un secteur UEt réservé au développement des activités touristiques et de loisirs.

CHAPITRE 1 : ZONE U

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE U

La zone « U », est une zone urbaine à vocation principale d'habitat destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs dépendances, recouvrant le tissu bâti ancien et récent de la Commune. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle peut accueillir également des équipements.

La zone U comprend un secteur Uj réservé à la préservation des potagers et jardins existants à la date d'approbation du PLU, au sein desquels la constructibilité est restreinte aux abris de jardins.

SECTION I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Toutes les constructions sises en zone d'aléa très fort de glissement de terrain sont interdites.

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les installations de camping-caravaning, abris-mobiles autres que ceux liés à un chantier et donc provisoires, ainsi que le camping et le stationnement des caravanes de toute nature.
 - Les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle ou d'entrepôts commerciaux.
 - Les habitats alternatifs (type yourte, roulotte, caravane...)
3. Au sein du secteur Uj toutes les constructions sont interdites sauf les abris de jardin dans la limite d'un abri par unité foncière.
 4. Sur l'ensemble de la zone les constructions ne sont autorisées en zone d'aléa fort de glissement de terrain que si elles font l'objet d'une étude géotechnique du secteur d'implantation.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (sécurité, visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :
 - Les constructions à vocation artisanale et commerciale.
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.
2. La zone U comporte des secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondation approuvé (PPRNi; voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique). Dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNi, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

SECTION II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et extensions devront s'implanter :
 - soit à l'alignement sur tout ou partie du bâtiment,
 - soit en respectant un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement,
2. Un recul différent pourra être admis :
 - Dans la limite d'un dépassement inférieur à 1m du recul précédemment imposé, dans le cadre de circonstances particulières, (virage accentué, topographie, croisement de voies ou de

recherche du meilleur ensoleillement) ou pour des motifs de sécurité.

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé par rapport à l'alignement, les extensions ou annexes accolées sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.
- Pour les constructions nouvelles adossées à une construction existante à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas le recul imposé, dans ce cas le recul devra être au maximum celui de la construction existante à laquelle elles s'adossent.

ARTICLE U4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Il convient d'entendre par "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.
4. Un recul différent pourra être admis pour :
 - Les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles respectent au maximum le recul de la construction existante et qu'elles n'accroissent pas de plus de 30% le linéaire du bâtiment sur la limite.
 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition de respecter les règles de hauteur imposées à l'article 7.

ARTICLE U5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE U6 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE U7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.
2. La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres, cette hauteur passe à 9 mètres pour les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire.
3. En secteur Uj la hauteur est limitée à 4m.
4. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :
 - aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
 - dans le cas de réhabilitation ou d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale autorisée pourra alors être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

ARTICLE U8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GENERALITES :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain.

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

leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

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

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

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

2. TOITURES :

2.a Formes de toiture

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

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

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

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

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

2.b Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour. Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

3. MATERIAUX ET COULEURS :

Les abris de jardin sont exemptés des dispositions suivantes.

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

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

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

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

4. CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.5 mètres.

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

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

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

5. DIVERS :

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

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

architectural ou paysagé.

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

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

ARTICLE U9 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.
2. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessous devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,5 m
3. Il sera exigé au minimum pour les constructions ou extension à usage d'habitation 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.
4. Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés (clientèle, personnel, livraison...).
5. Dans le cadre d'opération d'ensemble les stationnements doivent être disposés au sein de l'opération de façon à ménager une cour d'évolution et de ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
6. La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée :
 - Pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
 - Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m² de surface de plancher.

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

ARTICLE U10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE U11 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments. Ils devront être implantés de façon à assurer la sécurité des usagers de la voie et des utilisateurs des accès.

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

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

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement aménagée sur leur partie terminale

susceptible de contenir un cercle de 15 mètres de diamètre.

ARTICLE U12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

issues atteint 100m² d'un seul tenant.

En zone d'aléa fort à très fort de glissement de terrain les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol sont interdits.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 - DIVERS

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

ARTICLE U13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE U14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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