

COMMUNE DE CHAUX-NEUVE

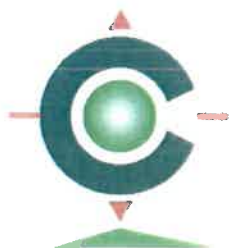
Lotissement Communal "LES GENTIANES n°2"

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

P.A. 10



PERMIS D'AMENAGER



**SARL « Cabinet Olivier COLIN
Géomètre-Expert »**

40, Allée du Marronnier - BP 134
39304 CHAMPAGNOLE Cedex
Tél : 03.84.52.01.17 - Fax : 03.84.52.63.44
E-mail : geometre.oliviercolin@wanadoo.fr

Janvier 2020

Dossier 08524

Dispositions générales

Afin de conserver une certaine homogénéité et sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de CHAUX-NEUVE :

- Carte communale dont la notice de présentation a été approuvée le 28.03.2008, sous réserve des dispositions de l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, et de ses modifications susceptibles d'intervenir,

Les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles complémentaires ci-après.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lot créé. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

L'attention des acquéreurs des lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation de travaux doit être obtenu préalablement à tous travaux effectués ainsi qu'à toute construction dont la surface est égale ou supérieure à 5 m², à l'intérieur du lotissement. Néanmoins les constructions inférieures à 5 m² sont considérées comme des annexes.

Dispositions complémentaires au lotissement

Section I - Destination et nature de l'occupation du sol

Article 1 : Occupations et utilisations du sol admises

Ne sont admis que :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances (isolées ou accolées) ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- toutefois, la création d'une activité non nuisante à l'intérieur de la construction (profession libérale) pourra être autorisée.
- les dépendances accolées à la construction principale et utilisées en garage, bûcher ou abri de jardin. Elles seront de la même famille architecturale que la construction principale.
- les dépendances isolées (abris de jardin - garages) ne nécessitant pas de raccordement aux réseaux publics à condition que leur surface au sol n'excède pas 20 m² et qu'elles soient de la même famille architecturale que la construction principale.
- les dépendances pour animaux de basse-cour, lapins compris, avec un maximum équivalent animal de 5, le règlement sanitaire départemental du Doubs devra être respecté.

Les extensions accolées à la construction, ainsi que les annexes isolées, pourront bénéficier d'un raccordement électrique après consultation et avis d'un fournisseur d'électricité.

Les travaux de raccordement et d'installation étant à la charge du pétitionnaire.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

2-1 En règle générale, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et, en particulier, toute activité pouvant causer une nuisance au voisinage.

- les terrains de camping et le stationnement des caravanes de toute nature
- les installations soumises à autorisation
- les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de vieux matériaux, de carcasses de voiture.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

L'accès aux lots s'effectuera à partir de la voirie interne du lotissement.

Article 4 : Desserte par les réseaux

1/ Alimentation eau, électricité, gaz, téléphone

Les raccordements aux réseaux se feront à partir des boîtes de branchement et coffrets de raccordement installés au droit de chaque lot en limite du domaine public.

2/ Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales se fera à partir des regards spécifiques mis en place en limite du lot. Les fouilles seront rebouchées après contrôle de conformité de la commune.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

La forme des parcelles est donnée par le plan de composition.

La surface définitive des parcelles sera fixée par le Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (D.M.P.C.) établi pour la vente des lots.

Article 6 : Hauteur des constructions

La hauteur maximum de la construction sera de R + combles aménageables, au-dessus du terrain naturel. Le rez-de-chaussée pourra être partiellement enterré et comporter un garage. La construction de sous-sol est interdite excepté pour le lot 2 compte-tenu du sol existant la création d'un sous-sol sera accepté mais celui-ci devra être remblayé, l'entrée du sous-sol se fera exclusivement face à la voirie principale désignée voirie n°2 (côté est haut de la parcelle).

Le niveau de plancher le plus bas de la construction sera implanté de façon à ce qu'il soit raccordable gravitairement au réseau de collecte des eaux usées. Il devra coïncider au mieux avec le niveau fini de la chaussée.

Les constructions annexes resteront à proximité des habitations et non en limite arrière des propriétés excepté pour les lots 7,8 et 9.

Seront tolérés la création de plateformes ou buttes artificielles :

- les enrochements en pierres ne dépassant pas 1200 mm de longueur,
- les murs en pierres sèches.

Ne seront pas autorisés les gabions ainsi que les murs de soutènement en béton ou aggloméré.

Les constructions principales et annexes devront être implantées au moins à 3 mètres de la limite de propriété exceptés pour les lots 7, 8 et 9, pour lesquelles les constructions annexes pourront être implantées en limite de propriété séparative arrière (fond de parcelle) sous réserve que leurs hauteurs n'excèdent pas 3 mètres et que leurs surfaces ne dépassent pas 20 m², mais devront néanmoins se trouver à une distance de 3 mètres au minimum par rapport aux limites parcellaires les plus proches des autres lots.

La limite de la hauteur des constructions annexes autorisées sera inférieure ou égale à 3 mètres en pignon.

Le nombre de dépendance sera limité à une dépendance accolée et deux dépendances isolées.

Constructions et dépendances devront impérativement respecter l'article 15.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies

L'ensemble de la construction devra être implantée dans une bande de terrain comprise entre 6 et 17 mètres par rapport à l'alignement de la voirie principale désignée voirie n°2.

Article 8 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieur à 3 mètres.

Article 9 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de prescriptions complémentaires.

Article 10 : Aspect extérieur

1/ Terrassements

Les terrassements en déblai et remblai sont limités à une hauteur d'un demi-niveau.

La construction du lot n°1 devra être hors d'eau en surélévation de 50 cm par rapport au terrain naturel.

Pour le lot n°2, aucun décaissement ne sera possible en dessous du sol de la partie basse de la parcelle.

2/ Toitures et pentes

La ligne de faîtage principal devra être orientée conformément au plan de composition annexé.

Les constructions devront présenter un volume simple, avec un faîtage de type chalet, perpendiculaire au long pan du bâtiment (sauf pour le lot 1 qui devra présenter un faîtage parallèle au long pan). Les toitures seront à deux pans de pente symétrique, comprise entre 25 et 40°.

Les débords de toit seront au minimum de 40 cm et au maximum de 100 cm. Les demi-croupes sont autorisées à la condition qu'elles ne soient pas entièrement établies dans la passée de la toiture.

3/ Les lucarnes

S'il est envisagé d'utiliser les combles pour l'habitation et à défaut de pouvoir éclairer les pièces par les pignons, il sera admis que l'éclairage soit effectué à partir de lucarnes, à condition que ces accidents de toitures aient un volume en rapport avec celui de cette dernière, que les formes soient simples et en relation avec les accidents de ce type traditionnellement employés dans la région, à savoir les lucarnes à deux pans dite « jacobine » ou les lucarnes à croupe dite « capucine ». Il conviendra de les concevoir avec le plus grand soin. Il sera admis également les châssis pour toiture en pente. En conséquence, les formes de lucarnes étrangères à la région, telles que lucarnes normandes, en chapeau de gendarme, etc... sont interdites. Le mélange de deux types de lucarnes n'est pas autorisé.

4/ Teintes des enduits et menuiseries extérieures

Les façades auront un caractère régional et utiliseront les matériaux traditionnels de la région (pierre, bois, enduit). Leur définition fait partie du volet paysager. 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.

5/ 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 les suivants : le bois et le métal.

6/ Matériaux

Les façades devront au minimum présenter un pignon avec un aspect de bardage bois peint dans les tons bois, sans exclure les bois d'aspect naturel.

Le matériau de couverture sera de la tuile mécanique en terre cuite choisie sur la liste des matériaux agréés en Franche-Comté, ton rouge brun vieilli ou nuancé. Les constructions en bois sont autorisées.

Article 11 : Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les projets d'édification de clôtures devront être soumis à la municipalité dans le cadre d'une déclaration de travaux si ils n'ont pas été prévus dans le cadre du permis de construire.

A l'alignement des voies, les clôtures ne sont pas obligatoires. Si une clôture est édifiée, elle pourra comporter ou non un mur-bahut d'une hauteur de 0.20m par rapport à la banquette finie et qui en suivra la pente sans ressaut. Ce mur sera enduit et crépi du même ton que les enduits de façades et sans couronnement.

La hauteur totale maximum de l'ensemble de la clôture par rapport à l'accotement sera de 1.30m.

Seront autorisés les clôtures de type bois, grillages, panneaux rigides grillagés, clôtures bois à claire-voie.

Ne seront pas autorisés : les clôtures en panneaux rigides occultant ou tout autre matériau occultant.

Les plantations de haies sont autorisées : elles devront être réalisées avec des essences locales variées, plantées à 1 mètre en recul de limite et ne devront, en aucun cas, obstruer les vues panoramiques.

Les arbres de plus de 2 mètres de haut doivent être à 2 mètres de la limite de propriété.

Les colotis devront respecter le Code Civil en ce qui concerne la hauteur des plantations.

Les haies de la famille des thuyas et des résineux sont interdites.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques.

En cas de clôture, les acquéreurs des lots devront prévoir deux places de parking à l'intérieur de leur parcelle, hors clôture. Le portail d'entrée pourra être situé en retrait pour permettre cette possibilité de stationnement. L'emplacement de cette place de parking devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.

Cette disposition n'empêche pas de prévoir une ou des places de parking à l'intérieur de la propriété, selon les besoins.

Article 13 :

Les colotis devront accepter :

- les bruits et odeurs dus aux activités agricoles et forestières,
- les troupeaux et leurs cloches,
- les cloches de l'Eglise,
- le bruit des animaux de basse-cour et des chiens.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 : Surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.)

La surface hors oeuvre nette de plancher à bâtir est fixée pour l'ensemble du lotissement à 2800 m².

La répartition sera effectuée par le lotisseur entre les différents acquéreurs des lots.

Article 15 : Tableau des Shon (surfaces hors œuvres nettes) constructible sur chaque lot

| N° de lot | Surface du lot en m ² | Shon constructible en m ² |
|--------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 1 | 763 | 267 |
| 2 | 790 | 276 |
| 3 | 790 | 276 |
| 4 | 790 | 276 |
| 5 | 790 | 276 |
| 6 | 801 | 280 |
| 7 | 1047 | 262 |
| 8 | 750 | 262 |
| 9 | 750 | 262 |
| 10 | 1 014 | 354 |
| Total | 7 988 | 2 791 |

Fait à CHAUX-NEUVE, le 23 janvier 2020

Le lotisseur
Commune de CHAUX-NEUVE

Le Maire,
Dominique BONNET

