

Département du DOUBS

Arrondissement de PONTARLIER

Commune de LA PLANEE

LA PLANEE

Lotissement Communal

“ LE PARUT ”

Règlement

Propriété appartenant à la Commune de LA PLANEE

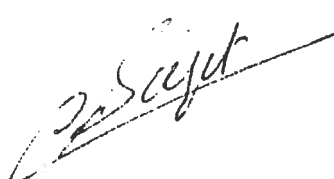
Située à LA PLANEE

Lieudit : "SUR LE PARUT"

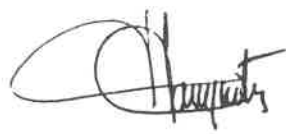
- Cadastree : Section Z.C n° 5p , 6p , 49p
Surface totale = 60 a 88

Fait à LA PLANEE le : 21 Aout 1984

Monsieur le Maire



Le Géomètre expert



T I T R E I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - Champ d'application.

Le présent règlement s'applique au lotissement communal " Le Parut " à LA PLANEE

ARTICLE 2 - Objet et servitudes .

2-1- Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les 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.

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'il sont soumis aux dispositions générales suivantes :

- En matière d'utilisation des sols :

Code de l'Urbanisme. Article R 111-1 à R 111-26

- En matière de vente de terrains :

Code de l'Urbanisme. Article R 315-32 et 33

- En matière de permis de construire :

Code de l'Urbanisme. Article R 315-39 ; R 421 et suivants.

2-3- Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives apparantes ou non, continues ou discontinues pouvant grever les terrains qui leurs seront vendus; telles qu'elles sont indiquées en annexe "SERVITUDES".

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 - Discipline générale du lotissement :

Conformément à l'article 2 de la loi 46-942 du 7 Mai 1946, Monsieur Jacques LANQUETIN, géomètre expert sera chargé du piquetage et du bornage des lots.

Un plan de chaque parcelle sera annexé à l'acte de vente, afin de garantir les dimensions et surfaces des biens vendus.

T I T R E I I

DISPOSITIONS PARTICULIERES

APPLICABLES AU LOTISSEMENT

SECTION I - DESTINATION ET NATURE DU LOTISSEMENT.

Le lotissement est réservé à des constructions à usage d'habitation.

L'exercice d'une profession libérale, artisanale ou commerciale pourra être autorisé avec l'accord du lotisseur, dans la mesure où la parcelle sera susceptible de supporter un nombre de stationnement correspondant à la profession envisagée et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage.

Le présent lotissement à usage d'habitation comprend 4 lots numérotés 1 à 4 suivant parcellaire annexé.

Il correspond à 4 immeubles individuels ne devant comporter qu'un seul logement numérotés 1 à 4 .

Toutefois, il pourra être toléré un deuxième petit logement.

Dans le cas où un acquéreur achèterait 2 lots, la zone constructible serait définie par les Services de l'Équipement au moment de la délivrance du permis de construire en liaison avec le Maire, le Lotisseur et le ~~Coordinateur~~.

Cette possibilité ainsi prévue ne constitue pas une modification de lotissement au sens de l'Article L 315-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits :

- 1-1- Constructions à usage autre que l'habitation.
Pour les annexes, voir Article 8.
- 1-2- Les affouillements et les exhaussements de sol,
 - Le stationnement des caravanes,
 - Les dépôts de ferraille et de carcasse de voitures.
- 1-3- Prohibition :

Il est interdit sur toute l'étendue du lotissement de faire quelque publicité que ce soit par panneaux réclame, 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, pourront être posés sur les immeubles après autorisation du Maire conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE 2 - Type d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous condition :

N E A N T .

SECTION II - CONDITION D'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE 3 - Accès et Voirie -

Existant.

ARTICLE 4 - Desserte Eau et Assainissement -

- Une conduite d'eau et des égouts de type séparatif sont existants.
- Les égouts n'étant pas reliés actuellement à une station d'épuration, les acquéreurs traiteront les eaux usées sur leurs parcelles individuellement, par la mise en place d'une fosse septique toutes eaux de 2m³ minimum, d'un filtre à sable à flux vertical, avec collecte inférieure dans le réseau existant.

Les caractéristiques géométriques nécessitent une excavation sur une hauteur de 0,50 à 0,70 mètre pour une épaisseur de 0,3 à 0,5 de matériaux de granulométrie 0,3 - 0,6m/m; le tout étant recouvert de terre végétale sur une épaisseur de 0,10 à 0,15 mètre.

- Les branchements électriques se feront en souterrain depuis le réseau à construire.
L'armoire de branchement sera installée en façade des constructions, à la charge des acquéreurs.
- L'alimentation des constructions, depuis les différents branchements réalisés par la Commune, sont à la charge des acquéreurs.

ARTICLE 5 - Surface et Forme des parcelles -

Se reporter au plan de composition (masse parcellaire).

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies -

6-1- Implantation :

Les maisons à édifier sur tous les lots constructibles auront obligatoirement leur facade la plus proche de la voie de desserte implantée à l'intérieur d'un rectangle de 3 mètres de largeur matérialisé au plan de composition.

6-2- Recul :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

La zone comprise entre la construction et l'alignement de la voie devra être obligatoirement traitée, par chacun des acquéreurs, en jardin d'agrément ou pelouse; seuls des arbres-tiges et des arbustes d'essence du pays pourront y être plantés.

6-3- Façades :

Sur tous les lots, les constructions auront leurs faitages perpendiculaires ou parallèles à la voie.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites
séparatives -

Les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives constituent des minimas impératifs.

Pour définir ces marges d'isolement il est précisé que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (égout de toiture, balcon, escalier, terrasse) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($\frac{H}{2}$ minimum 4).

ARTICLE 8 - Implantation des constructions sur une même propriété :

Les constructions annexes sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Une seule annexe par lot, d'une surface maximum de 25m².
- Annexe non indépendante : En ~~appren~~ti sur le volume principal, vivement conseillé.
Construction en limite de propriété ou en retrait de 4m.
Hauteur 4 mètres au faitage.
- Annexe indépendante : En limite de propriété, toiture 2 pans groupés 2 par 2.
Faitage en limite, hauteur 5 mètres.
 - Si un seul propriétaire construit son annexe en limite, faitage sur la limite, hauteur 4 mètres.
 - Si le faitage est perpendiculaire à la limite séparative, faitage plus petit ou égal à 4 mètres.

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions -

Elle est ainsi exprimée :

Les constructions peuvent comporter :

- Un sous-sol entier ou partiel,
- Un rez-de-chaussée ou rez-de-sol, sur un même niveau ou sur deux ou plusieurs niveaux reliés entre eux par des escaliers ou des rampes. Le niveau du rez-de-chaussée se situera à 1m du terrain naturel au point le plus bas (Maxi.) (suivant l'importance de la construction, ce niveau pourra être revu au stade du permis de construire). Pas de talus en remblai supérieur à 0,50m.
- Un étage dans le cas où les constructions seraient traitées avec le rez-desol habitable.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur - Clôtures -

11-1- Environnement :

L'implantation des constructions devra respecter la configuration du terrain naturel et s'y adapter.

Les mouvements de terre importants sont interdits.

Tout talus en remblai de plus de 0,50m autour de la construction est à proscrire.

11-2- Aspect extérieur des constructions :

11-2-1-1- Pente des toitures :

La pente des toitures sera comprise entre 28 et 35° pour les faitages perpendiculaire à la voie, et entre 35 et 40° pour les faitages parrallèles à la voie.

11-2-1-2- Matériaux des couvertures :

En fonction du caractère de l'environnement, le matériau de couverture sera la tuile rouge.

Le ton sera à adapter à l'environnement déjà bâti.

11-2-2- 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 toiture 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.

En conséquences, les formes de lucarnes étrangères à la région telles que lucarnes normandes, en chapeau de gendarme; etc... sont interdites.

11-2-3- Teintes des enduits et des menuiseries extérieures :

Qu'ils soient ou non teintés dans la masse, les enduits devront avoir une teinte s'intégrant aux teintes naturelles du calcaire du pays.

Les blancs purs ou quasi purs dits cassés, sont interdits.

Les soubassements ne devront pas être d'une autre couleur ou matière que les murs de façades.

11-2-4- 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.

11-3- Clôtures -

a) en bordure de voie -

Prévues à l'alignement, elles seront constituées soit de haies vives
soit de croisillons en bois sans mur bahut
soit de croisillons en bois doublés d'une haie vive (éventuellement doublées d'un grillage côté intérieur).

La hauteur de ces clôtures ne dépassera pas 1m.

Les haies vives seront constituées soit de feuillu soit d'essence du pays.

Il sera joint à la demande de permis de construire un plan des portes, clôtures et portillons. Dans tous les cas où cela sera possible, il est vivement recommandé d'établir le portail d'entrée en retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement.

b) en limite séparatives -

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives
soit par un grillage galvanisé ou plastifié de teinte neutre posé sur fils de fers à sceller dans des dés en béton.

soit par une palissade en bois.

Dans les deux derniers cas, ces clôtures seront doublées d'une haie vive.

La hauteur des grillages ou palissades ainsi définies pourra atteindre 1,20m.

ARTICLE 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement -

Au titre des aires de stationnement habituellement ou réglementairement réalisées, il sera aménagé sur chaque lot hors clôture, une aire de stationnement privée.

ARTICLE 13 - Obligation de réaliser des espaces verts -

13-1- Espaces verts privés :

Au-delà de la zone comprise entre la construction et la voie qui doit être traitée en jardin d'agrément, les acquéreurs des lots devront planter des arbres de haute tige afin d'avoir sur leur lot un arbre par are ou fraction d'are de terrain aquis, au minimum.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION MAXIMUM DU SOL -

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Par assimilation aux prescriptions du plan d'occupation des sols, le C.O.S. est fixé dans ce lotissement à 0,30

$$\frac{SP}{P} = 0,30 \text{ (S.H.O.N.)}$$

SP = Nombre de m² de planchers hors oeuvres

P = Surface du terrain en m²

ARTICLE 15 - Dépassement du C.O.S.

N E A N T

S E R V I T U D E S

Les lots 1 et 2 sont grevés d'une servitude de surplomb de la ligne électrique devant alimentée le calvaire.

Tous les lots sont susceptibles d'être surplombés par la ligne électrique BT à construire.

Le Lotisseur déclare qu'il n'existe pas d'autres servitudes.

S'il s'en révélait ultérieurement (lors des travaux par exemple) il ne pourrait en être tenu pour responsable, et les acquéreurs des lots ne pourraient prétendre à aucune indemnité.

N° 4338

A R R E T E M O D I F I C A T I F

Lotissement : " Sur le Parut "
Commune de : LA PLANEE
Dossier N° : LT 025 459 84 P 5001 (0534)
Arrêté Préfectoral N° : 1984/DDE/N° 6526

LE PREFET

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L 315.3

Vu l'arrêté préfectoral 1984/DDE/N° 6526 du 29.11.84 autorisant la Commune de la Planée à lotir un terrain sis lieu-dit " Sur le Parut " sur la commune de La Planée.

Vu l'article 6 du règlement et le plan de composition.

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 05/06/90 tendant à modifier l'article 6 du règlement et le plan de composition.

Considérant que cette modification a pour objet de permettre une meilleure adaptation des constructions sur le terrain en forte déclivité.

Vu l'accord :

- de 3/4 des propriétaires possédant les 2/3 de la surface lotie

Vu l'arrêté préfectoral 90/DAE/1B/N° 3022 du 29 Juin 1990 portant délégation de signature

Sur proposition de Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement

A R R E T E

Article 1 : Est autorisée la modification du plan de composition et de l'article 6 du règlement conformément au dossier qui restera annexé au présent arrêté.

Article 2 : Les autres dispositions de l'arrêté 1984/DDE/N° 6526 et du dossier y annexé demeurent inchangées.

Article 3 : Ampliation du présent arrêté sera notifiée à :

- Monsieur le Sous-Préfet de PONTARLIER
- Monsieur le Préfet
- Monsieur le Maire de LA PLANEE
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement

A Pontarlier, le 23 1984

LE PREFET,
Pour le Préfet et par délégation,
Le Directeur Départemental de
l'Equipement
Pour le Directeur Départemental de
l'Equipement empêché.

L' Ingénieur des T.P.E

J-M HEROGUELLE

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le bénéficiaire du présent arrêté modificatif qui désire contester un élément de la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification dudit arrêté.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme (ou le Préfet) pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat.

Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de 4 mois vaut rejet implicite).

LOTISSEMENT COMMUNAL : "LE PARUT"

L A P L A N E E

ARRETE PREFECTORAL du 29 Novembre 1984

M O D I F I C A T I F n° 1

Il peut être annexé à
ce arrêté de ce jour

en date du 21 AOÛT 1990

le Préfet

R) Le Chef de Section des T P
J.Y. LAMBERT

Fait à La Planée le 18 Juillet 1990

M.le Maire



Le Géomètre Expert



MODIFICATION de l'IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS
SUR LES LOTS 1 et 2

Compte tenu de la pente importante du terrain : il s'avère impossible de respecter les implantations prévues au plan de composition, pour les lots 1 et 2.

L'adaptation au sol pose de grandes difficultés de réalisation.

En conséquence l'article 6 du règlement est modifié comme suit :

ARTICLE 6

6-1 . Implantation

Les maisons à édifier sur les lots 3 et 4, auront obligatoirement leur façade la plus proche de la voie de desserte, implantée à l'intérieur d'un rectangle de 3 mètres de largeur matérialisé au plan de composition.

Par contre sur les lots 1 et 2, aucune implantation n'est véritablement imposée. L'acquéreur pourra, suivant son projet, implanter sa construction à sa convenance, en respectant toutefois une zone non aedificandi de 4 mètres par rapport à la route, et par rapport aux limites séparatives.

6-2 . Recul

Paragraphe non modifié

6-3 . Façades

Sur tous les lots, les constructions auront leurs faitages sensiblement parallèles ou perpendiculaires à la voie.