

**LOTISSEMENT
A USAGE D'HABITATION
dit
" L'Horizon "**

**PA10 - REGLEMENT DU
LOTISSEMENT**

Propriété appartenant à : **La SCI TOMODACHI**

Située à : **MONTPERREUX**

Lieudit : **Chaon**

Cadastrée : **Section AC n° 188 et 197.**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement dit "L'Horizon" à MONTPERREUX.

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, leur aspect, leur volumétrie, le traitement de leurs abords et les aménagements paysagers ainsi que 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 règlement de la Commune de MONTPERREUX.

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 :

- Règlement d'urbanisme applicable sur la commune de Montperreux

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 jointe en annexe II 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 – Architecte des Bâtiments de France

Les lots sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour toute demande de travaux.

Préalablement au dépôt des demandes de permis de construire, il est vivement conseillé au pétitionnaire de prendre l'attache de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (Architecte des Bâtiments de France) qui, vu l'emplacement du projet, sera habilité à opposer des prescriptions particulières complétant les dispositions du présent règlement en matière d'architecture et d'impact paysager.

Des études de sols seront établies par le lotisseur et seront remises aux acquéreurs des lots qui devront impérativement en tenir compte.

Article 4 - 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 Montperreux n'est concrétisée avant la première vente d'un lot.



TITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIERES 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 ou artisanale, 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 douze lots, le tracé de sept lots sur le plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments étant indicatif.

Il comportera un ou plusieurs programmes de collectif et pourra comporter plusieurs programmes de 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 et leurs annexes.
- 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.

★ dans le cas d'activité artisanale, qu'ils soient intégrés dans un bâtiment à usage d'habitation sans excéder 30% de la surface de plancher dudit bâtiment sans pouvoir excéder 100m² de surface de plancher.



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 ou artisanales pourront être posés sur les immeubles après autorisation du Maire et avis de l'Architecte des Bâtiments de France. 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

Les accès aux lots devront s'effectuer impérativement par la nouvelle voie à créer. Il n'est pas autorisé d'accès sur la Route Départementale n° 437. De même, pour les lots situés à l'Est de la nouvelle voie, aucun accès sur le dispositif de retournement provisoire ne sera autorisé.

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.

Lors de l'étude de leur permis de construire, les constructeurs devront identifier les altitudes de raccordement.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Compte tenu de l'exposition du terrain, les constructions s'adaptent obligatoirement à la pente naturelle. Les entrées des lots doivent s'adapter au profil de la voie et non le contraire.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Tous les éléments verticaux des constructions devront respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation, sauf pour les entrées de garage qui devront respecter un recul minimum de 5 mètres de manière à générer un espace suffisant pour le stationnement des véhicules. En outre, l'implantation des constructions sur les lots devra privilégier un accès le plus direct possible au garage pour éviter que les voies d'accès ne défigurent le paysage.



Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7 - 1: Par rapport aux limites périmétriques, 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 mètres (H/2, minimum 4 mètres).

7 - 2 : Par rapport aux limites entre lots :

- En conformité avec l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, pour les constructions à usage d'habitation individuelle, la distance entre les éléments verticaux des constructions et la limite séparative devra être de 4 mètres minimum.
- Cependant, dans le cadre d'un permis groupé pour des maisons individuelles, les constructions objets dudit permis pourront être accolées.
- Les bâtiments collectifs devront respecter, par rapport aux limites entre lots, les conditions prescrites à l'article 7-1.

Article 8 – Implantation des constructions annexes

Les locaux de service et annexes doivent être obligatoirement incorporés ou accolés au bâtiment d'habitation et donc faire partie du volume initial de la construction.

Article 9 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder 9 mètres au faîtage.

Article 10 - Aspect extérieur - Clôtures

En application de l'article R111-21 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 situations, 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.»

10-1 L'implantation des constructions devra respecter la configuration du terrain naturel et s'y adapter. A ce titre, les buttes de terre, les enrochements et les aménagements du type « gabion » autour des maisons et dans les parcelles sont interdits. Les mouvements de terre importants supérieurs à 1,00m sont interdits, les pentes des talus seront de 3 pour 2 au maximum.

Les aménagements aux abords des accès seront talutés et plantés, éventuellement accompagnés de murets de 0,50m sauf pour les entrées de garage ou la hauteur des murs sera limitée à une hauteur maximum de 1,50 m.

10 - 2 Pente et matériaux des toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites sur le volume principal, elles comporteront obligatoirement au minimum deux pans.

Les toitures à quatre pans ou à croupe entière sont proscrites.

Les pentes des toitures doivent être comprises entre 28° et 40° par rapport à l'horizontale.

Les débords de toiture seront au minimum de 0,50m.



Toutefois, les toitures terrasses pourront être acceptées si elles sont accessibles ou végétalisées et si elle n'excèdent pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

Les toitures à faible pente (pente $< 28^\circ$) couvertes en zinc sont autorisées, notamment pour les annexes si elles n'excèdent pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment. Elles seront à un ou deux pans. Cependant, dans le cas de toiture à un pan, celle-ci sera obligatoirement adossée à la construction principale.

Les ouvertures de type lucarne sont autorisées selon les règles définies à l'article 10-5 du présent règlement. Les ouvertures de type « vélux » sont également autorisées si elles sont plus hautes que larges.

10 - 3 Les demi-croupes sont acceptées à la condition qu'elles ne soient pas entièrement établies dans la passée de la toiture (voir annexe I).

10 - 4 Matériau des couvertures

Le matériau de couverture sera la tuile de teinte rouge flammé ou nuancé. La couleur noire, grise ou marron vieilli dans la masse sont interdites. Le ton sera adapté à l'environnement déjà bâti et en adéquation avec les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis, cependant leur nombre est limité à la production énergétique personnelle. Ces panneaux sont intégrés à la couverture et composés avec l'architecture du projet.

10 - 5 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 rampantes, les lucarnes à deux pans dite "jacobine" ou les lucarnes à croupe dite "capucine" (voir annexe I).

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 ou plusieurs types de lucarnes n'est pas autorisé tout comme les chiens-assis sont interdits.

10 - 6 Teintes des enduits et des menuiseries extérieures

➤ Teintes et enduits de façades :

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

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.

De plus, les couleurs des enduits seront conformes aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le bardage en bois peut être utilisé s'il est en bois naturel à large planche avec ou sans couvre joint. Il peut également être utilisé en habillage de pignon posé



verticalement. Les teintes de ces derniers seront conformes aux prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France.

➤ Menuiseries extérieures :

Les menuiseries extérieures ainsi que les volets seront réalisés selon les prescriptions et les palettes de couleurs fournies par l'Architecte des Bâtiments de France de manière à mettre en valeur le caractère des constructions et à affirmer leur identité régional.

Le PVC blanc est interdit.

Les caissons des volets roulants ne devront pas être apparents. Dans le cas de la pose de volets roulants ultérieurs à la construction, les caissons devront être cachés par des lambrequins.

10 - 7 Grilles et garde-corps

Les grilles et garde-corps devront être de conception et de formes simples. Les éléments de ferronneries seront de teinte sombre.

Un même bâtiment ne pourra comporter qu'un seul type de garde-corps ou de grille.

Les matériaux autorisés sont le bois ou le métal. Le barreaudage vertical est à privilégier.

Le verre est interdit.

10 - 8 Chalets bois

En application de l'article R111-27 du code de l'urbanisme, les lieux avoisinants n'admettent pas la construction de chalets bois. Les chalets de type madriers ou rondins sont proscrits.

10 - 9 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 et si elles entrent dans le cadre des dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

D'ordre général, les clôtures doivent suivre la pente du terrain sans ressaut.

Les clôtures doivent être à claire-voie privilégiant la transparence. Les grillages industriels sont interdits, ainsi que les pare-vues de type panneaux/lés, fixes ou rapportés sur clôture, tissés en matière plastique, cannisses en osier ou bambou sont interdits.

A l'alignement des voies, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si une clôture est édifiée, elle sera obligatoirement constituée d'un grillage souple permettant l'accompagnement de la pente du terrain sans création de ressauts, de finition plastifiée vert à mailles carrées, rectangulaires ou losangées. Elle pourra également comporter ou non un mur-bahut d'une hauteur de 0,20 m par rapport à la banquette finie et qui en suivra la pente sans ressaut. Ce mur sera enduit et crépi de ton ocre et sans couronnement en harmonie avec les façades de la construction. La hauteur totale des clôtures sur rue, tout élément confondu, ne doit pas dépasser 1.40m par rapport à l'accotement.

Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur du mur pourra être portée, si nécessaire, à 0,60 m maximum.



En plus ou en l'absence de cet ensemble mur-bahut, la clôture pourra être constituée d'une haie vive mixte mitoyenne plantée à 1,00 m en recul de la limite afin de ne pas empiéter à terme sur l'espace public. Elle sera 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 sont proscrites. Les haies seront en port libre, une taille uniforme est proscrite.

En limite séparative, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si une clôture est édifiée, elle sera obligatoirement constituée d'un grillage souple permettant l'accompagnement de la pente du terrain sans création de ressauts, de finition plastifiée vert à mailles carrées, rectangulaires ou losangées. Elle pourra également comporter ou non un mur-bahut d'une hauteur de 0,20 m par rapport à la banquette finie et qui en suivra la pente sans ressaut. Ce mur sera enduit et crépi de ton ocre et sans couronnement en harmonie avec les façades de la construction. La hauteur totale des clôtures en limite, tout élément confondu, ne doit pas dépasser 1.40m par rapport au niveau du terrain.

En plus ou en l'absence de cet ensemble mur-bahut, la clôture pourra être constituée d'une haie vive mixte mitoyenne. Elle sera 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 sont proscrites. Les haies seront en port libre, une taille uniforme est proscrite.

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

Article 11 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Pour les bâtiments collectifs, il doit être aménagé au minimum 1,5 places de stationnement par logement.

Dans le cas de services ou d'activités, il faudra prévoir une place de stationnement ouverte au public pour 25 m² de surface d'accueil.

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 12 - Obligation de réaliser des espaces verts

Les espaces libres, hors constructions et hors circulations, devront être plantés et traités avec soin.

Les plantations seront d'essence locale et se conformeront aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces plantations font partie du projet architectural de la demande de permis de construire.

Afin de préserver des cones de vue sur le lac depuis le lotissement et les parcelles en limite immédiate du lotissement, les arbres de haute tige sont interdits. La hauteur est limitée à 4m maximum.



SECTION III - Possibilité d'occupation maximum du sol

Article 13 – Coefficient d'emprise au sol

Néant

PONTARLIER, le 04/03/2020

Monsieur Thomas PETITE,
Géomètre-Expert DPLG
Co-auteur du projet

Madame Céline BOLE,
Architecte DPLG
Co-auteur du projet

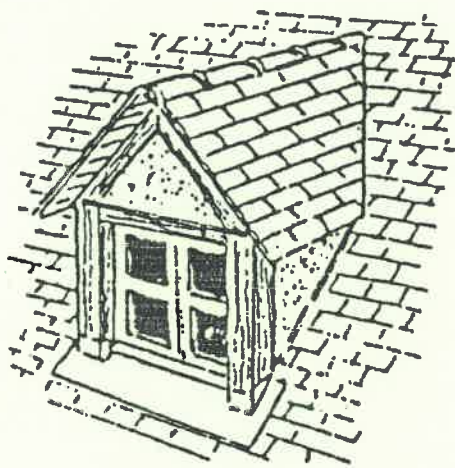


PAILLARD ARCHI & CO
Architecture et Economie de la Construction
3, rue Edgar Faure - 25300 PONTARLIER
Tél. 03 81 46 80 30 - 06 78 35 17 42
SARL au capital de 11 000 Euros
SIRET 825 216 155 00015

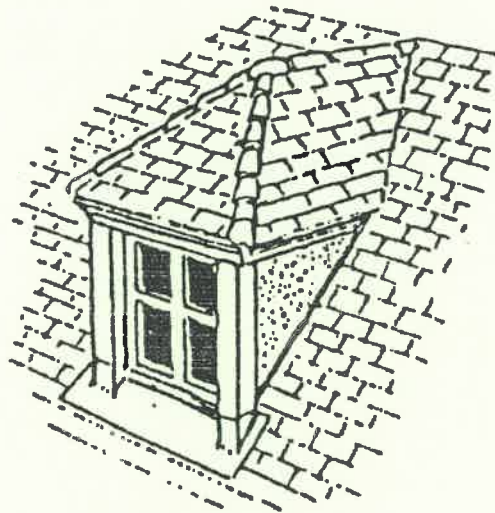


ANNEXE I

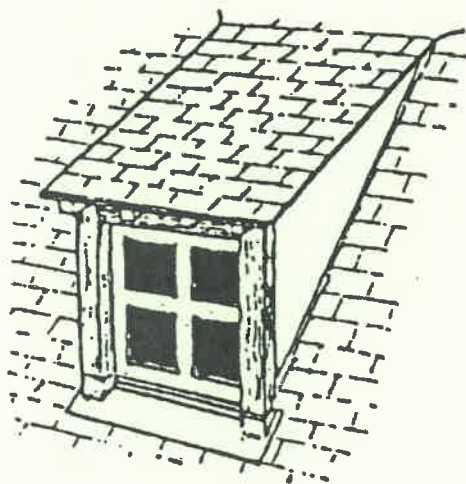
TYPES DE LUCARNES AUTORISES



lucarne à deux pans
dite jacobine,
ou à chevalet

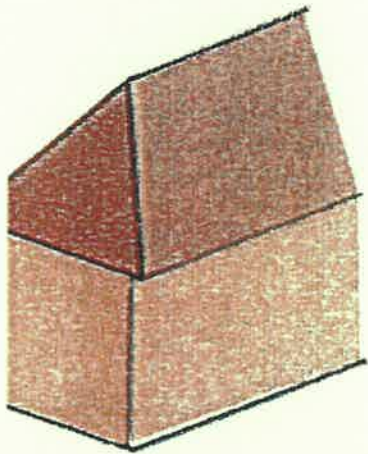


lucarne à croupe,
dite capucine

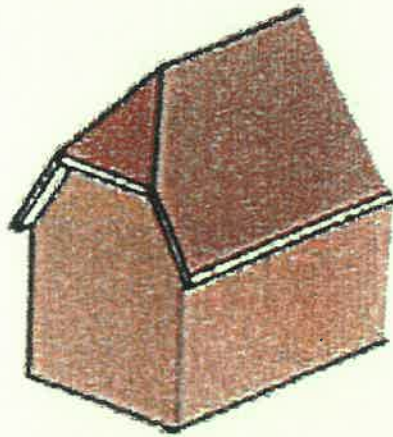


lucarne rampante

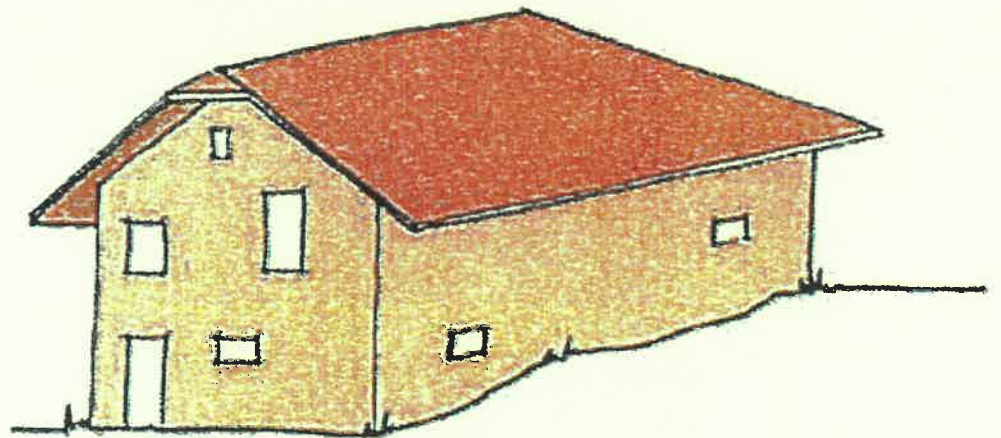
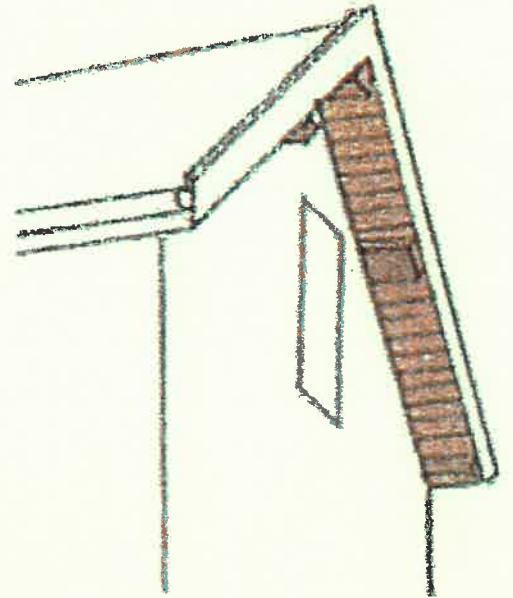
Croupe



Demi-croupe



passée de toit



Demi-croupe en passée de toiture

ANNEXE II

SERVITUDES

- 1°) Les lots identifiés par les n° 1, 2, 3 sur le plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments (PA9) supporteront la servitude de tréfonds au profit des lots n° 2, 3 et 4 découlant de la mise en place des réseaux souterrains d'eaux usées et d'eaux pluviales projetés tels qu'ils sont mentionnés sur le plan des réseaux humides et dans le programme des travaux.
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 au(x) propriétaire(s) du lot 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 artisanales 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 sur fondations 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.

