

COMMUNE DE CHAUX-NEUVE

Lotissement Communal "La Pierre Insolite"

REGLEMENT DE LOTISSEMENT MODIFICATIF

P.A. 10

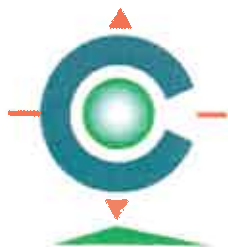


PERMIS D'AMENAGER

**SARL « Cabinet COLIN et ASSOCIES
Géomètres-Experts »**

40, Allée du Marronnier - BP 134
39304 CHAMPAGNOLE Cedex

Tél : 03.84.52.01.17 - Fax : 03.84.52.63.44
E-mail : contact@colin-associes.fr



Janvier 2014

Modifié

Février 2014

Janvier-Avril 2015

Dossier 12586

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 :

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 40 m² et qu'elles soient de la même famille architecturale que la construction principale. Il ne sera admis qu'une seule dépendance isolée par lot.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 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 affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la construction.
- 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
- les constructions à usage animalier

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.

Pour les lots n°13, 14, 15 et 16, les garages devront obligatoirement se situer au niveau de la chaussée. La hauteur des constructions édifiées sur ces lots sera de RC + 1^{er} Etage + Combles aménageables, au-dessus du terrain naturel.

La hauteur maximum de la construction du lot n°12 ne dépassera pas RC + combles aménageables, au-dessus du niveau de la chaussée. Suivant l'implantation de la construction, un étage semi enterré pourra être réalisé à usage d'habitation uniquement.

Les sous-sols sont autorisés uniquement pour le lot n°1.

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.

Le terrain naturel présente une pente qui devra être conservée. La construction devra en conséquence être adaptée au terrain, sans modification de son profil en évitant de créer toute plate-forme ou butte artificielle, enrochement ou mur de soutènement interdits. Les mouvements de terre importants (supérieurs à 0.80 m) sont interdits, les pentes des talus seront de 2 pour 1 au maximum.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation

La construction et ses annexes devront être implantées à l'intérieur des zones définies sur la Plan de Composition.

Les abris de jardin ne dépassant pas une surface au sol de 5m² pourront être implantés en dehors de ces zones.

Article 8 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction et ses annexes devront être implantées à l'intérieur des zones définies sur la Plan de Composition.

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

Pas de prescriptions complémentaires.

Article 10 : Aspect extérieur

Tout projet de construction devra être obligatoirement soumis à l'accord de l'ABF.

1/ Terrassements liés à la construction

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

2/ Toitures et pentes

Les toitures présenteront des pans de pente symétrique, comprise entre 25 et 40°.

Les débords de toit seront au minimum de 40 cm et au maximum de 1m, mesuré perpendiculairement à la façade. Les demi-croupes sont autorisées à la condition qu'elles ne soient pas entièrement établies dans la passée de la toiture.

La toiture terrasse n'est pas autorisée.

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.

Les velux sont autorisés pour des dimensions maximales ne dépassant pas 78*98cm.

4/ Equipement de toiture

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés de façon groupés, intégrés à la toiture. Ces équipements seront placés en priorité sur les annexes.

5/ 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 finition uniforme et présenter 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 enduits écrasés sont strictement interdits.

Les couleurs des menuiseries devront être définies suivant les prescriptions de l'ABF.

6/ 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.

7/ Matériaux

Le bardage des façades en bois (teinte foncé ou naturel non traité), tôle, zinc, inox et tavaillon naturel est autorisé.

Le traitement des pignons, si il est envisagé, se fera par utilisation de bardage en bois de teinte foncé ou naturel non traité.

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.

Les constructions annexes qu'elles soient indépendantes ou non devront s'harmoniser aux constructions principales (même famille architecturale).

Article 11 : Clôtures

Les enrochements sont interdits.

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 édiflée, elle pourra comporter ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.60m 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.

En plus, en l'absence de mur-bahut, elle pourra être constituée d'un dispositif à claire-voie en bois, de type linéaire horizontal, et/ou d'une haie vive mixte, comportant une majorité de feuillages caducs, plantée à 1 mètre en recul de la limite.

La hauteur totale maximum de l'ensemble de la clôture par rapport à l'accotement sera de 1.60m.

Les clôtures en grillage simple torsion sont autorisées.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques.

Article 13 : Plantations

Les plantations nouvelles à l'intérieur de la propriété seront choisies parmi les essences locales (noisetier, frêne, érables...).

Les thuyas sont interdits.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 : Tableau des surface de plancher constructible sur chaque lot

La surface de plancher à bâtir est fixée pour l'ensemble du lotissement à 5530m².

La répartition de cette surface de plancher entre les différents acquéreurs des lots sera effectuée selon le tableau suivant :

N° de lot	Surface du lot en m ²	Surface de plancher constructible en m ²
1	921	280
2	759	230
3	863	260
4	877	270
5	796	240
6	984	300
7	934	280
8	768	240
9	802	245
10	674	205
11	655	200
12	911	280
13	780	240
14	1144	350
15	1026	310
16	771	230
17	1015	310
18	1084	330
19	1125	340
20	1299	390
Total	18 188	5530

Fait à CHAUX-NEUVE, le 28 janvier 2015

Complété le 08 avril 2015

Le lotisseur

Commune de CHAUX-NEUVE