

Ils pourront s'implanter en limite et devront respecter les conditions d'implantation de l'article 6 du présent règlement. S'ils ne sont pas implantés sur les limites, ils devront respecter les conditions d'implantation des articles 6, 7-1 et 7-2 du présent règlement. »

Article 2

Les autres dispositions de l'arrêté du 30/06/2011 et du règlement de lotissement demeurent inchangées.

Article 3

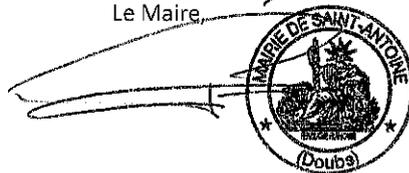
Ampliation du présent arrêté sera notifiée à :

- Monsieur le Préfet du Doubs
- Monsieur BARTHET LOIC, 6 B, RUE DU ROCHAT, 25370 SAINT ANTOINE
- Madame BARTHET FLEUR, 6 B, RUE DU ROCHAT, 25370 SAINT ANTOINE
- Monsieur GAUTHIER JEAN CHRISTOPHE, 8, RUE DU ROCHAT, 25370 SAINT ANTOINE
- Madame GAUTHIER MARIE, 8, RUE DU ROCHAT, 25370 SAINT ANTOINE
- Monsieur CARREAUD PHILIPPE, 4, RUE DU ROCHAT, 25370 SAINT ANTOINE
- Monsieur PETETIN PATRICK, 6, RUE DU ROCHAT, 25370 SAINT ANTOINE
- Madame BERTIN CHRISTELLE, 4 B, RUE DU ROCHAT, 25370 SAINT ANTOINE

Fait à SAINT ANTOINE,

Le 15 Juin 2021

Le Maire



Commune de SAINT ANTOINE

Dossier n° PA 025 514 11 P0001/02

Date de dépôt : 02/06/2021

Demandeurs : Monsieur BARTHET LOIC, Madame BARTHET FLEUR, Monsieur GAUTHIER JEAN MARIE, Madame GAUTHIER MARIE, Monsieur CARREAUD PHILIPPE, Monsieur PETETIN PATRICK & Madame BERTIN CHRISTELLE

Pour : Modification de l'article 8 du règlement du lotissement Coin Delevrat II

Adresse du terrain : LIEU DIT COIN DELEVRAT, 25370 SAINT ANTOINE

Parcelles : 514 B 1126, 514 B 1127, 514 B 1128, 514 B 1129, 514 B 1130, 514 B 1132, 514 B 1133

ARRÊTÉ MODIFICATIF N°2 DU LOTISSEMENT COIN DELEVRAT II

Le Maire de SAINT ANTOINE,

VU la demande de modification du règlement du lotissement présentée le 02/06/2021 par Monsieur BARTHET LOIC, Madame BARTHET FLEUR, Monsieur GAUTHIER JEAN MARIE, Madame GAUTHIER MARIE, Monsieur CARREAUD PHILIPPE, Monsieur PETETIN PATRICK & Madame BERTIN CHRISTELLE ;

VU l'objet de la demande portant sur la modification de l'article 8 du règlement du lotissement Coin Delevrat II ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.442-10 et suivants ;

VU la Carte Communale approuvée le 1er décembre 2006 ;

VU le PA 025 514 11 P0001 accordé le 01/10/2011 ;

VU l'arrêté du 28/06/2021 autorisant la vente des lots et le différé des travaux de finition ;

VU la DAACT déposée le 15/10/2015 ;

VU l'accord des trois quarts des colotis détenant au moins deux tiers de la superficie du lotissement ;

CONSIDÉRANT que le projet consiste en la modification du règlement du lotissement Coin Delevrat II.

ARRÊTE

Article 1

Est autorisée la modification de l'article 8 du règlement du lotissement comme suit :

« Article 8 – Implantation des constructions annexes indépendantes.

Les locaux de service et annexes indépendants ne seront constitués que par des garages, abris de jardin ou bûcher, ouverts ou fermés et en aucun cas de locaux à usage d'habitation ou d'activité. Un seul local de service ou annexe indépendant sera autorisé par lot.

Ceux-ci ne devront pas dépasser 30m² de surface au sol et 2,5 mètres de hauteur à l'égout de toit.

LOTISSEMENT
A USAGE D'HABITATION
dit
"Coin Delevrat II"

PA02551411P_0000

REGLEMENT



Propriété appartenant à : **Commune de SAINT-ANTOINE**

Située à : SAINT-ANTOINE

Lieudit : Coin Delevrat

Cadastrée : Section B n° 1031, 1032 et 1034 et DP

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement dit "Coin Delevrat II" à SAINT-ANTOINE.

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.

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 national d'Urbanisme

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 document.

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 - Conseil

Préalablement au dépôt des demandes de permis de construire, il est vivement conseillé au pétitionnaire de prendre l'attache du Conseil en architecture Urbanisme et Environnement. (Tél. 03.81.82.19.22)

Article 4 - Association Syndicale

Néant

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, artisanale ou commerciale, pourra être autorisé par le maire 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 cinq lots, qui correspondent à cinq bâtiments à usage d'habitation individuelle.

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.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 2 - 1 - Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessités par les installations autorisées dans la zone
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes de toute nature
 - 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 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.

SECTION II - Conditions d'occupation du sol

Article 3 - Accès et voiries

Voir le programme des travaux et le plan de voirie.

L'accès aux lots devra obligatoirement s'effectuer par la nouvelle voie projetée. Aucun accès, même piétonnier, ne devra être installé sur la rue du Rochat.

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 l'altitude de raccordement.

Dans le cadre du développement durable, il est conseillé de mettre en place un système de récupération des eaux pluviales dont la surverse devra être raccordée au réseau de collecte.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Voir le plan de composition (PA 4).

Les lots identifiés par les numéros 1,2 et 3 sur le plan de composition comportent des zones humides non aedificandi qui devront rester en état naturel et pourront éventuellement comporter des plantations.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Un recul minimum de 4 mètres devra être respecté par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

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 mètres (H/2, minimum 4 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 3 mètres (H/2, minimum 3 mètres).

Article 8 – Implantation des constructions annexes indépendantes

Les locaux de service et annexes indépendants ne seront constitués que par des garages, abris de jardin ou bûcher, ouverts ou fermés et en aucun cas de locaux à usage d'habitation ou d'activité.

Ceux-ci ne devront pas dépasser 30m² de surface au sol et 2,50 mètres de hauteur à l'égout du toit.

Ils pourront s'implanter sur les limites entre lots et devront respecter les conditions d'implantation des articles 6 et 7-1 du présent règlement. S'ils ne sont pas implantés sur les limites entre lots, ils devront respecter les conditions d'implantation des articles 6, 7-1 et 7-2 du présent règlement.

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise totale de toutes les constructions par rapport au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain d'assiette.

Article 10 - Hauteur des constructions

a) L'altitude du niveau de plancher le plus bas de chaque construction devra être au minimum supérieure de 20cm à l'altitude de l'accotement projeté au droit de l'accès au lot concerné.

b) La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ne peut excéder 6,00 mètres.

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

c) La hauteur des constructions mesurée au faîtage ne peut excéder 9,00 mètres.

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 11 - Aspect extérieur - Clôtures

11 - 1 L'implantation des constructions devra respecter la configuration du terrain naturel et s'y adapter. A ce titre, les buttes de terre autour de la maison et dans la parcelle, ainsi que les enrochements sont interdits.

a) Dans la zone constructible :

Les mouvements de terre importants (supérieurs à 0 m 80) 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 d'une hauteur maximum de 0.50 m.

b) Dans les zones non aedificandi humide :

Les mouvements de terre quels qu'ils soient sont interdit.

Le niveau supérieur des murets devra être égal à celui du terrain naturel actuel.

11 - 2 Pente des toitures

Les toitures terrasses ou à un seul pan sont interdites, elles comporteront obligatoirement au minimum deux pans.

Les pentes des toitures doivent être comprises entre 25° et 40° par rapport à l'horizontale.

Les débords de toiture seront au minimum de 0,50m, sauf pour les constructions en limites.

11 - 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).

11 - 4 Matériau des couvertures

Le matériau de couverture sera la tuile de teinte rouge-brun. Le ton sera adapté à l'environnement déjà bâti.

Les panneaux solaires sont admis.

11 - 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 souhaitable.

11 - 6 Teintes des enduits et des menuiseries extérieures

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.

11 - 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 les suivants :

- le bois, le métal, le verre et le béton enduit.

11 - 8 Chalets bois

La construction de chalets bois est déconseillée.

S'il en est cependant édifié, il est souhaitable que leur construction s'inspire des recommandations contenues dans la "charte bois" départementale.

11 - 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.

A l'alignement des voies et des espaces d'accès au fossé, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si une clôture est édifiée, elle pourra comporter ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum 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 zone non aedificandi humide, le niveau supérieur fini du mur sera égal au niveau du terrain naturel actuel.

En plus ou en l'absence de ce mur-bahut, elle pourra être constituée d'un dispositif à claire voie en bois, PVC et métal et/ou d'une haie vive mixte, comportant une majorité de feuillages caducs, plantée à 1,00 m en recul de la limite. Un grillage pourra être intégré à la haie.

La hauteur totale maximum de l'ensemble de la clôture par rapport à l'accotement sera de 1,30 m ou 1,10 m au dessus du mur.

En limite séparative, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si une clôture est édifiée, elle pourra être mitoyenne et pourra comporter ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,20 m qui suivra la pente du terrain naturel sans ressaut. En zone non aedificandi humide, le niveau supérieur fini du mur sera égal au niveau du terrain naturel actuel.

Avec ou sans mur-bahut, la clôture pourra également être constituée par un dispositif à claire voie en bois, PVC et métal ou une haie vive mixte, comportant une majorité de feuillages caducs, dans laquelle pourra être intégré un grillage.

La hauteur totale maximum de l'ensemble de la clôture par rapport au terrain naturel sera de 1,30 m.

Article 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, il devra être aménagé sur chaque lot au moins deux places de stationnement hors garage, dont une hors clôture, par logement.

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

L'emplacement de ces places de stationnement 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 13 - Obligation de réaliser des espaces verts

Afin d'améliorer l'insertion des constructions dans l'environnement et le paysage, les acquéreurs des lots seront tenus de planter des arbres et/ou arbustes d'essence locale sur leur lot. Ces plantations font partie du projet architectural de la demande de permis de construire.

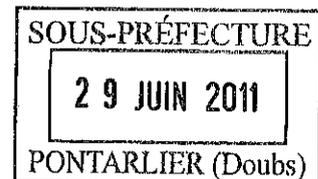
SECTION III - Possibilité d'occupation maximum du sol

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. (coefficient d'occupation des sols = surface hors œuvres nette constructible / surface du lotissement) est fixé à 0,30.

La surface hors œuvres nette constructible sur chaque lot sera déterminée par le lotisseur au moment de la vente. Elle résultera, au minimum, de l'application du COS à la superficie du lot ; La surface totale hors œuvres nette constructible sur l'ensemble du présent aménagement est de 1446m².

PONTARLIER, le 15 Juin 2011



Monsieur Christian CALLIER
Géomètre-Expert
Auteur du projet

Le lotisseur,



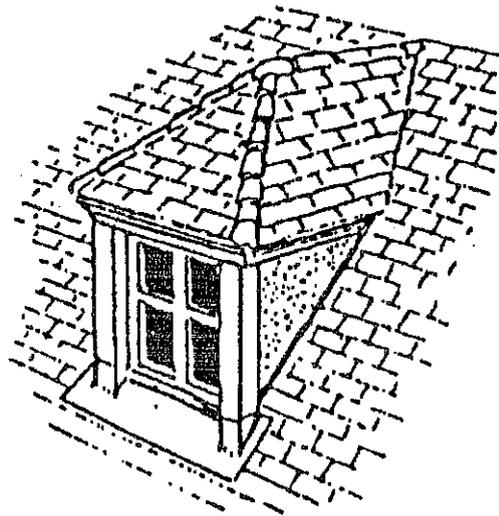
A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'L' followed by several loops and a horizontal stroke.

ANNEXE I

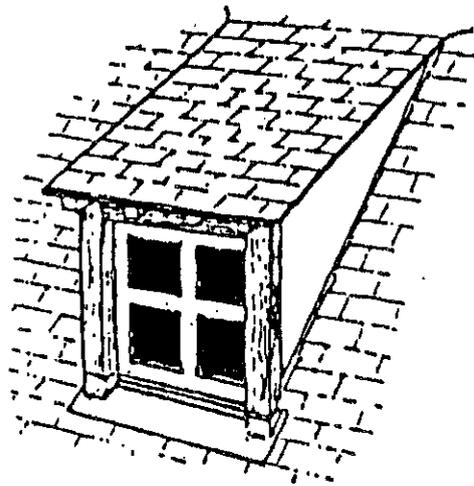
TYPES DE LUCARNES AUTORISEES



lucarne à deux pans
dite jacobine,
ou à chevalet



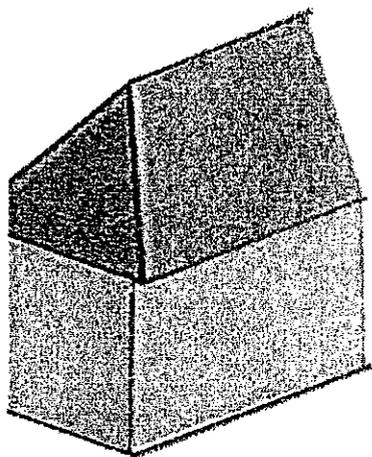
lucarne à croupe,
dite capucine



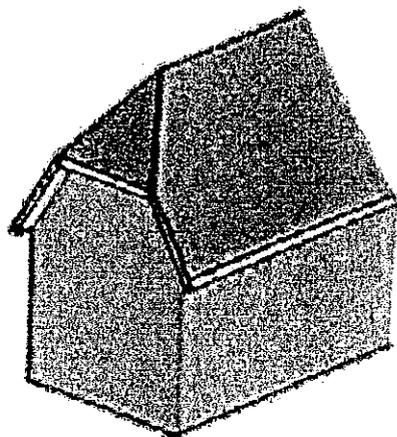
lucarne rampante

ANNEXE I suite

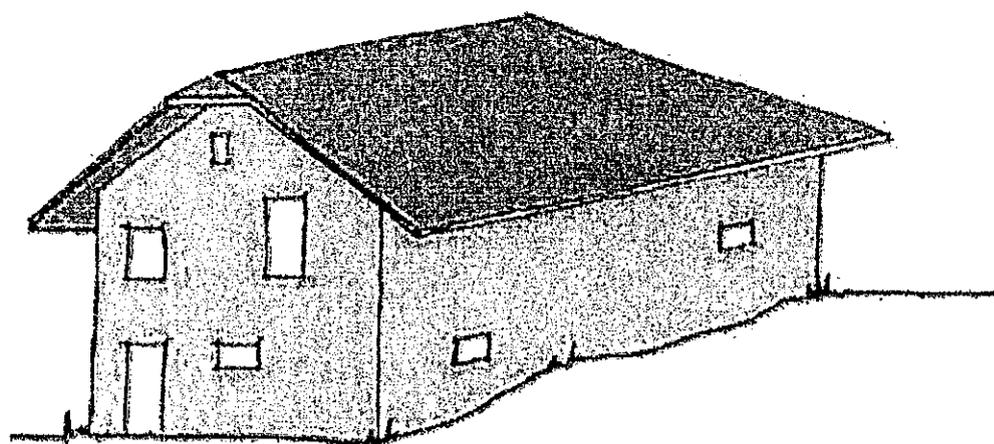
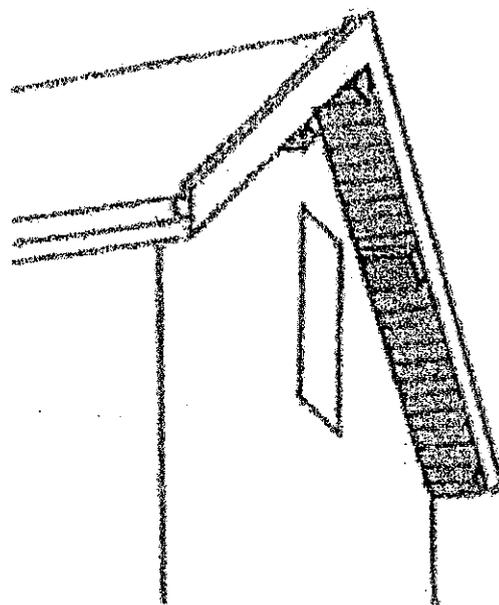
Croupe



Demi-croupe



passée de toit



Demi-croupe en passée de toiture

ANNEXE II

SERVITUDES

- 1°) Le lot identifié par le n°5 supportera la servitude de tréfonds découlant de l'existence d'une canalisation d'eau pluviale.
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 cette conduite ou, dans une bande de 1,50 mètre de chaque côté de cette conduite, des éléments d'aménagement non démontables.

- 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 bordure en béton 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.

- 4°) Zones humides figurant au plan de composition :
Les acquéreurs des lots comportant une ou des zones humides devront laisser celles-ci en état naturel. Ils pourront y implanter des clôtures et des plantations à la condition qu'elles n'entravent pas l'écoulement naturel des eaux. Ces zones humides ne devront en aucun cas faire l'objet de travaux ou ouvrage de drainage.