

COMMUNE DE CHAPELLE DES BOIS

Lotissement "Le Bois du Cret"

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

P.A .10



PERMIS D'AMENAGER

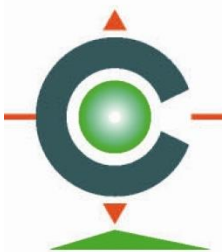
*SARL « Cabinet COLIN et ASSOCIES Géomètres-
Experts »*

95, Rue Ponsar - BP 134

39304 CHAMPAGNOLE Cedex

Tél : 03.84.52.01.17 - Fax : 03.84.52.63.44

E-mail : contact@colin-associes.fr



Janvier 2017

Dossier 160199

I. Dispositions générales

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux acquéreurs des lots, 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 CHAPELLE-DES-BOIS :

- Zone 1AUb du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 mars 2015.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit une partie du 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.

Les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer au Plan Local d'Urbanisme et aux règles complémentaires ci-après.

Tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, avis conforme puisque le lotissement se situe à l'intérieur du périmètre de protection de 500 m de rayon autour de l'Église de Chapelle-des-Bois, classée à l'inventaire des Monuments Historiques.

II. Dispositions complémentaires au lotissement

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à condition :

- Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (professions libérales) ne sont autorisées seulement lorsque cette construction est une annexe de la construction principale, et dans la mesure où la parcelle sera susceptible de supporter un nombre de places de stationnement supplémentaires
- 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.

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.1. Volumétrie et implantation des constructions

Recommandations :

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire, devra respecter les prescriptions du PLU.
- L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captage de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée, ...).

B.1.a) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation doit respecter l'article 1AU 6 du PLU.

B.1.b) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation doit respecter l'article 1AU 7 du PLU.

Concernant le lot n°12, une servitude de réseau est mise en place en limite des lots n°10, 11 et 13. Cette zone est donc grevée d'une servitude de non aedificandi. Ainsi l'implantation des constructions devra s'effectuer avec un recul minimal de 4m par rapport aux limites des lots n°10, 11 et 13.

B.1.c) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation doit respecter l'article 1AU 8 du PLU.

B.1.d) Hauteur des constructions

L'implantation doit respecter l'article 1AU 10 du PLU.

B.1.e) Surface de plancher

La surface de plancher à bâtir est fixée pour l'ensemble du lotissement à 4624 m².

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

N° du lot	Surface du lot en m ²	Surface de plancher constructible en m ²
1	1129	395
2	1043	365
3	953	334
4	1023	358
5	1114	390
6	830	291
7	830	291
8	840	294
9	759	266
10	1029	360
11	921	322
12	900	315
13	1022	358
14	819	287
Total	13212	4624

B.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.a) Aspect extérieur des constructions

L'aspect extérieur devra être conforme à l'article 1AU 11 du PLU.

B.2.b) Toitures

Les toitures seront principalement à deux pans.

Les toitures seront en tuiles plates à emboîtement faiblement galbées, selon les modèles portés sur la liste des matériaux agréés en Franche-Comté, ton rouge brun vieilli ou nuancé, ou en métal de teinte gris clair.

Les extensions de faible volume accolées à l'habitation principale peuvent avoir une toiture à un seul pan.

Les croupes ou demi-croupes sont autorisées.

Le faîtage principal devra respecter l'orientation majoritaire du secteur, défini sur la plan de composition (PA4) avec une latence de +/-15°.

Les fenêtres de toit sont autorisées, leur dimension est limitée à 78*98cm.

B.2.c) Couleurs de façades

L'aspect extérieur devra être conforme à l'article 1AU 11 §2 du PLU. Il est préconisé une pose verticale du bardage bois.

Les enduits à finition écrasé ou semi-écrasé sont interdits.

Les extensions de faibles volumes seront traitées de la même manière que la construction principale.

B.2.d) Volets et menuiseries

Les menuiseries extérieures pourront être en bois, en PVC ou en aluminium laqué hors couleur blanche. La couleur blanche est interdite

Les volets roulants sont autorisés. Les coffrets ne devront pas être visible extérieurement.

La couleur des portes de garage doit être traitée dans la même tonalité que les autres menuiseries extérieures.

B.2.e) Terrassements, gestion des déblais et remblais

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au terrain naturel, ainsi les terrassements supérieurs à 0.80m sont interdits. Il est recommandé que les seuils des garages soient positionnés tels que la pente d'accès par rapport au niveau du revêtement de la chaussée soit entre 2% et 10%.

Les enrochements et les gabions sont interdits.

B.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.a) Clôtures et limites parcellaire

Sont strictement interdites les haies de lauriers, thuyas, cyprès, ou essences similaires, parfaitement rectilignes et parfaitement taillées délimitant les parcelles de façon trop rigide.

Les murs en pierres sèches sont autorisés. Ces murs auront une hauteur maximale de 0.80m par rapport au terrain en limite de propriété et par rapport à l'accotement en limite de voie, tout en suivant la pente sans ressaut.

Les murs en pierres sèches bordant les lots 4, 5, 11 et 12 devront être conservés et entretenus.

B.3.b) Espaces libres et plantations

Les prescriptions figurant au PLU à l'article 1AU 13 doivent être respectées.

B.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Leur emplacement sera déterminé au moment de la demande de permis de construire et devra apparaître sur le plan masse.

Pour les constructions à usage d'habitation : il doit être aménagé sur le lot deux places de stationnement hors garage par logement dont une au moins non close. Il doit être prévu 1 place par chambre d'hôte ou gîte.

Pour les constructions à usage de bureau ou d'exercice d'une profession libérale, il est exigé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher.

C. Équipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès aux lots ne sont pas imposés, mais devront figurer sur le plan masse lors de la demande de permis de construire. Néanmoins, ils devront s'effectuer par la voirie interne au lotissement et permettront le passage ainsi que le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

C.2. Desserte par les réseaux

C.2.a) Eau potable

Les prescriptions figurant au PLU à l'article 1AU 4 §1 doivent être respectées.

C.2.b) Eaux pluviales

Les prescriptions figurant au PLU à l'article 1AU 4 §2.2 doivent être respectées.

C.2.c) Eaux usées

Les prescriptions figurant au PLU à l'article 1AU 4 §2.1 doivent être respectées.

C.2.d) Réseaux secs :

Les prescriptions figurant au PLU à l'article 1AU 4 §4 doivent être respectées.

C.2.e) Ordures ménagères :

Les ordures ménagères seront amenées dans les locaux de collecte présents sur le territoire communal.

Fait à CHAPELLE-DES-BOIS

Le

Le lotisseur, commune de CHAPELLE-DES-BOIS

Représentée par Mme le Maire,

Mme GREUSARD Elisabeth,