

*LOTISSEMENT
A USAGE D'HABITATION
dit "La Vie Neuve"*

Dossier n° 2017-073

REGLEMENT

Propriété appartenant à : **INTOO HABITAT**

Située à : LES VILLEDIEU

Lieudit : Le Village

Cadastrée : Section ZC n° 162 et 93p

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement dit "La Vie Neuve" à LES VILLEDIEU.

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 la nature des constructions à édifier, l'aspect de ces constructions (implantation, volumétrie, matériaux, teintes et finitions), le traitement des abords et les aménagements paysagers (type de plantations, portails, clôtures...), la tenue des propriétés et les règles de vie collective, ceci dans le but de donner à l'ensemble du lotissement un aspect cohérent dans le grand paysage et garantir un cadre de vie agréable pour 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.

2-1 : 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 PLU.

2-2 : 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.

2-3 : 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 – Étude de sol et Conseil :

Préalablement au dépôt des demandes de permis de construire, il est vivement conseillé au pétitionnaire de prendre l'attache du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Doubs (ABF) au 03 81 65 72 10.

Article 4 - Association Syndicale :

Une association syndicale des acquéreurs des lots sera créée par le lotisseur afin d'assurer la gestion et l'entretien des équipements communs, voirie et réseaux si aucune convention de rétrocession n'est signée avec les collectivités locales concernées avant la vente du premier 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 principale.

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 quatre lots.

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.

2/7

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 pour le voisinage **aucune nuisance** 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 en cohérence avec l'environnement bâti (volumétrie, pente de toiture et matériaux par exemple).

Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans tous les cas, les sous-sols entraînant des effets de « motte » ne seront pas autorisés et le rez-de-chaussée devra se situer au plus près du niveau du terrain naturel.

2 – 1 : sont également interdits :

- 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 : sont également interdits :

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 sont, 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

L'accès des quatre lots se fera par la rue de la Vie Neuve (parcelle privé communale n° 93, qui fera l'objet d'une convention PUP).

Article 4 -Desserte eau et assainissement

Voir le programme des travaux, le plan des réseaux humides.

Les constructions sont implantées de façon à ce que tout point de celles-ci puissent être raccordés aux réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales.

Lors de l'étude de leur permis de construire, les constructeurs doivent identifier l'altitude de raccordement.

Sur l'ensemble du lotissement, il est fortement conseillé de retenir les eaux pluviales sur les terrains au moyen de citernes enterrées.

Cette démarche s'inscrit dans une pratique éco-citoyenne. L'eau devient rare et il faut l'économiser.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Voir le plan de composition (PA 4).

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Tous les éléments verticaux des constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

Les constructions principales à usage d'habitation sont réalisées à l'intérieur de l'espace dédié sur le plan de composition. Elles doivent respecter l'orientation et l'alignement à la voirie tel que représenté sur le plan de composition joint.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 sont incorporés ou accolés au bâtiment d'habitation et donc sont intégrés au volume initial de la construction.

Toutefois, un bâtiment annexe indépendant et un seul peut être édifié. Il ne peut être qu'à usage de garage, abri de jardin ou bûcher, ouvert ou fermé et **en aucun cas** de local à usage d'habitation, d'activité ou d'abri animalier. Il ne doit pas dépasser **25m²** de surface au sol et 2,50 mètres de hauteur à l'égout du toit, il peut être autorisé en limite séparative.

Article 9 - Hauteur des constructions

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

b) La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faitage. Les hauteurs des bâtiments sont considérées depuis le terrain naturel existant, avant travaux, dont l'altimétrie et le profil devront être clairement lisibles dans le dossier de permis de construire.

Article 10 - Aspect extérieur - Abords

10 - 1 Emprise et adaptation au terrain :

L'implantation des constructions doit 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**.

Les mouvements de terre importants (supérieurs à 0.80m) sont interdits, les pentes des talus sont de 3 pour 2 au maximum (3 en horizontal et 2 en vertical)

Les aménagements aux abords des accès sont talutés et plantés, éventuellement accompagnés de murets d'une hauteur maximum de 0,50 m. En tout état de cause, les enrochements sont interdits.

10 - 2 Toitures :

Pour le bâtiment principal d'habitation, les volumes sont simples à deux pans ou avec ou sans demi-croupe. Les formes de pentes sont au minimum de 35°.

Les tuiles seront en terre cuite de teinte rouge flammé, nuancé de forme comtoise à côte.

L'utilisation de la tuile plate traditionnelle est conseillée à partir de 20 au m²

Les panneaux solaires sont admis. Ces panneaux devront être intégrés à la toiture, être noirs avec un cadre noir ou rouge tuile avec un cadre rouge tuile, un seul dispositif par pan de toit de forme géométrique régulière (pas de découpage).

Les fenêtres de toit sont admises à condition d'être de type patrimoine intégré à la toiture.

10 - 3 Teintes des enduits et menuiseries extérieures

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

Les enduits de façades sont obligatoirement prévus en taloché « fin » ou « gratté ».

Les enduits monocouches sont autorisés comme les enduits traditionnels.

Les enduits blancs seront proscrits.

Les finitions écrasé et demi-écrasé, ainsi que les bandes décoratives sont proscrites.

Le bardage bois peut être utilisé. Il est en bois naturel, à large planche avec ou sans couvre joints.

Il peut être utilisé en guise de décor ponctuel, en habillage des pignons posé verticalement.

Les bardages de type « imitation bois » sont proscrits.

Volets et menuiseries :

Les menuiseries (fenêtres, volets, porte et porte de garage) extérieures sont en bois peint, en PVC (blanc proscrit) ou en aluminium laqué.

Les volets battants sont exclusivement en bois.
Les glissières sont installées près des menuiseries.

Les volets roulants sont autorisés. Les coffres ne sont pas visibles extérieurement.

En règle générale, le bois est à privilégier.

Les dessous de toit sont en bois naturel finition teinté ou brut.

10 - 4 Grilles et garde-corps

Les grilles et garde-corps en bois ou en métal devront être de conception et de formes simples. Les éléments de ferronneries (grilles, gardes corps métalliques...) sont de teinte sombre.

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

10 - 5 Chalets bois

La construction de chalets bois est tolérée.

10 - 6 Clôtures et portails

Les clôtures sont à claire-voie, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.
Elles sont en bois, en métal ou à grillage simple torsion vert ou gris sur mur bahut ou non.
Elles sont accompagnées de plantation composée d'arbustes d'essences locales.

Les portails ou portillons seront de forme rectangulaire à barreaux. Ces portails sont entièrement ajourés en bois peint ou métal laqué afin de ne pas obstruer les vues. Leur hauteur est limitée à 1,20 m

Concernant les portails et les portillons, l'esprit rural sera conservé. Ces derniers seront traités dans la plus grande simplicité et le bois sera préféré au métal.

10 - 7 Piscine

Les piscines font partie des extensions possibles. Il sera néanmoins porté une attention très particulière à leur implantation. De la même manière, l'utilisation des matériaux naturels comme le bois est vivement conseillée.

Le liner est beige, sable, bleu pâle, vert pâle (pas de bleu azur) ou de teinte sombre afin de ne pas être trop visible dans le « grand » paysage.

De cette manière, les piscines ont l'aspect d'un bassin d'agrément. Les plages sont traitées en bois ou en pierre de teinte sombre (par exemple pierre bleue de Belgique). Les bâches d'hivernage sont de teinte vert sombre.

Les piscines hors sol à caractère définitif ne sont pas autorisées.

Article 11 - Stationnement des véhicules

Dans le cas d'habitation, a minima 2 places de stationnement par logement sont obligatoires.

Dans le cas de services ou commerces, prévoir au moins une place de stationnement supplémentaire ouverte au public pour 20m² de surface d'accueil ou de bureau.

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. Ces plantations font partie du projet architectural de la demande de permis de construire. Il est recommandé de faire apparaître la plantation d'une zone de verger sur la parcelle.

L'emprise totale des espaces verts sera au minimum de 50% de la superficie du terrain d'assiette.

Article 13 – Antennes, paraboles, réseaux

Il est recommandé d'installer les éventuelles antennes ou paraboles de façon à les rendre invisibles depuis l'espace public. Leur implantation devra être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions.

Les différents réseaux électriques et téléphoniques ne devront pas apparaître en façade. A cet effet, le mobilier technique (coffret EDF, boîtes aux lettres...) devra faire l'objet d'un traitement particulier par les constructeurs et s'intégrera à l'ensemble de la construction et du paysage.

L'installation des dispositifs s'effectuera dans le sens de la rue, encastrés dans des murets ou clôtures ou des coffrets en bois pour assurer leur intégration.

HOUTAUD, le 15 Octobre 2018

Monsieur Alain PREVALET
Géomètre-Topographe
Auteur du projet



ATELIER M B A
A r s a i s e s t u r s
01 RUE MIRABEAU
25300 PONTARLIER
Tél. +33 (0) 83 07 71 27
E: mirabeau@ateliermba.com
N° Sir 831 789 743 - 00018



