

DÉPARTEMENT DU DOUBS

PA10

COMMUNE DES HÔPITAUX-NEUFS

D.T.M.R. IMMOBILIER
ZA LE BAS DE LA CHAUX
25500 LE BÉLIEU
SIRET 48853105400028

PERMIS D'AMÉNAGER



Lieu-dit : "Les Champs du Miroir" / Section ZA

RÈGLEMENT

JUIN 2010

LE LOTISSEUR :

DTMR IMMO
ZA Le Bas de La Chaux

25500 LE BÉLIEU

Cabinet COQUARD
Sarl de Géomètres-Experts

3bis, avenue Kennedy
25110 BAUME-LES-DAMES

Référence dossier : 2009 - 181

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au lotissement "Bellevue" situé sur le territoire de la commune des Hôpitaux-Neufs.

ARTICLE 2 - OBJET ET SERVITUDES

2-1 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 de 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 Les propriétaires des lots reconnaissent qu'ils sont soumis aux dispositions générales suivantes :

En matière d'utilisation des sols :

- Règlement National d'urbanisme.
- Règlement du POS des Hôpitaux-Neufs, zone 2NA.

2-3 Les propriétaires 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, telles qu'elles sont définies en annexes.

Le lotisseur déclare qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autre.

2-4 Autorisation de construire : quelles que soient leur nature et leur importance, les constructions ne pourront être édifiées dans le lotissement que si le propriétaire a obtenu le permis de construire ou la déclaration de travaux exigés par les textes en vigueur.

2-5 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 - COORDINATION

Néant.

TITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

DESTINATION ET NATURE DU LOTISSEMENT

Le présent lotissement comprend deux espaces privatifs dénommés C et D qui pourront accueillir un maximum de 15 lots destinés à la construction de maisons individuelles ou de petits collectifs.

L'exercice d'une profession libérale pourra y être autorisée, dans la mesure où la parcelle sera susceptible de supporter en nombre de places de stationnement correspondant à la profession envisagée et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage.

Il comprend également 1 lot voirie dénommé A et une réserve dénommée B.

Le découpage figurant au plan de composition n'est donné qu'à titre indicatif.

AUTRES DISPOSITIONS

VOIR LES PRESCRIPTIONS DU PLU CI-ANNEXÉES.

A CES PRESCRIPTIONS S'AJOUTENT LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES SUIVANTES :

ARTICLE 1 - APPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME

On utilisera l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme pour l'application des règles d'urbanisme à l'intérieur du lotissement :

Art R.123-10-1 : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE 2 - REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La règle éditée pour le POS s'applique en périmètre du lotissement. L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

L'accès est assuré par les voies internes du lotissement uniquement.

Les voies seront réalisées conformément au programme des travaux et aux plans VRD.

ARTICLE 4 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les éléments de couverture respecteront l'architecture locale. La tuile de couleur noire n'est pas autorisée.

ARTICLE 5 - DESSERTE RÉSEAUX

Desserte exprimée dans le programme des travaux et sur les plans VRD, objet du dossier. Les eaux pluviales en provenance des lots seront infiltrées sur le terrain.

En amont de ces dispositifs, il est fortement conseillé d'installer une cuve de rétention qui offre deux avantages majeurs :

- retenir les eaux pluviales dans la partie rétention et l'évacuer vers la tranchée filtrante ou le puits perdu selon un débit régulé (de 0.05 à 2 litres par seconde).
- conserver un volume d'eau pluviale pour une utilisation personnelle (arrosage de jardin, lavage de voiture...) une économie substantielle de la consommation habituelle d'eau potable (voir croquis en annexe).

ARTICLE 6 - ADAPTATION AU SOL

L'implantation de la construction devra respecter la configuration du terrain naturel et s'y adapter. Dans les parties pentues du lotissement, les mouvements de terre seront si nécessaires effectués par pallier n'excédant pas 1.00 mètre de hauteur et retenu par un mur de soutènement (enrochement interdit).

ARTICLE 7 - SURFACE HORS ŒUVRE NETTE MAXIMALE (SHON)

La SHON globale est de 3 060 m². Elle sera attribuée par le lotisseur à la vente de chaque lot.

SERVITUDES

Les propriétaires 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, telles qu'elles sont indiquées ci-dessous et dont les caractéristiques sont ainsi définies :

- **Proximité de terrains agricoles et d'activités artisanales.**
Les futurs propriétaires qui ont choisi de vivre à la campagne pour bénéficier de ses avantages (nature, calme...) devront néanmoins accepter les coutumes locales (cloches de l'église, clochettes des vaches) ainsi que certaines nuisances liées aux activités agricoles (odeurs, bruits de tracteurs...)
- **Espace Boisé Classé (EBC) .***
- **Servitude de passage d'une conduite d'eaux usées.***
- **Servitude de passage d'une conduite d'eau potable.***

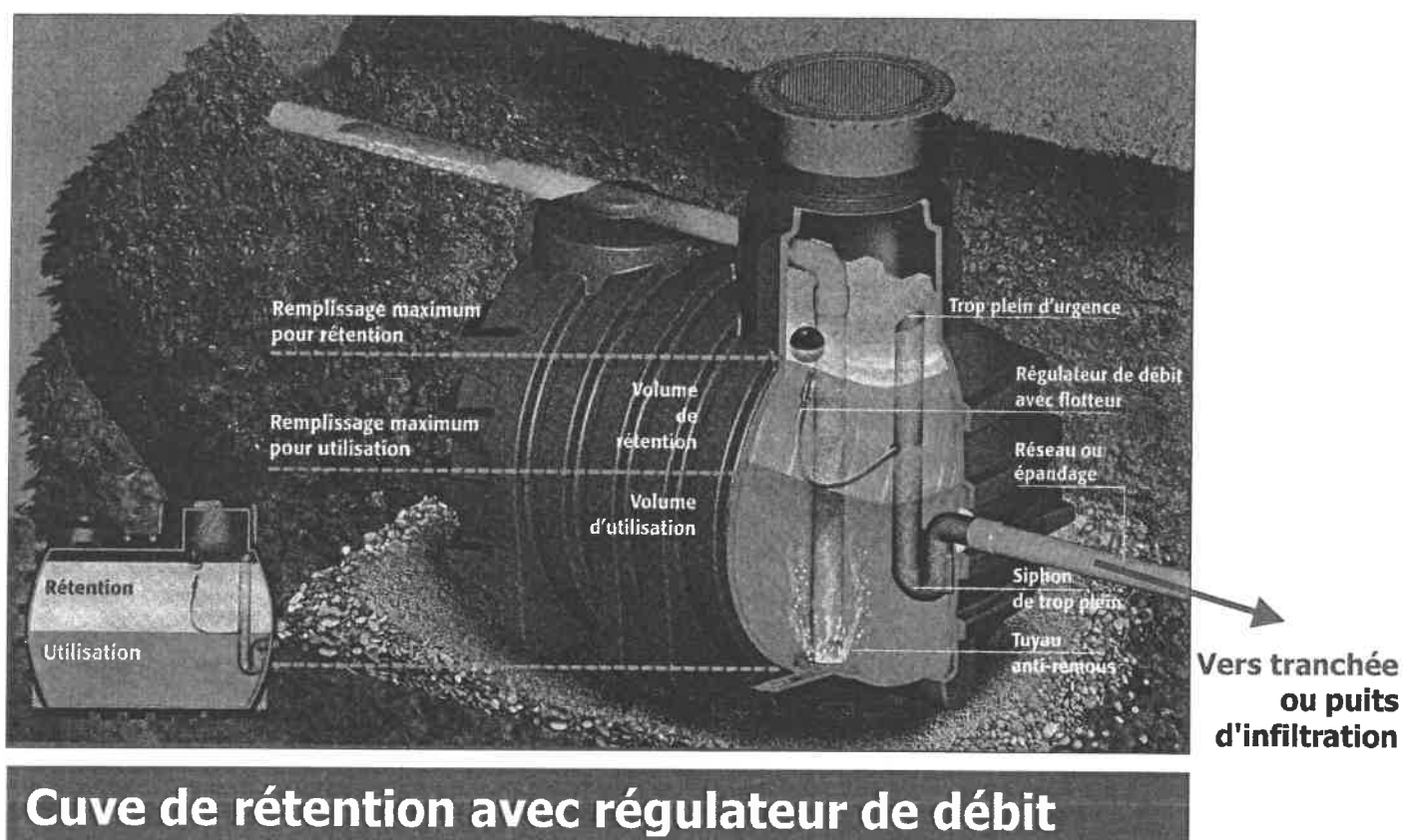
() Les lots n'étant pas encore définis, ces trois servitudes seront précisées lors de la vente des lots qui seront concernés.*

Le lotisseur :

D.T.M.R. IMMOBILIER
ZA LE BAS DE LA CHAUX
25500 LE BELIEU
SIRET 48853105400028

COMMUNE DES HÔPITAUX-NEUFS

Lotissement "Bellevue"



Ces cuves ont une double mission :

- retenir les eaux pluviales dans sa partie rétention et l'évacuer vers le réseau selon un débit régulé.
- conserver un volume d'eau pluviale pour une utilisation personnelle jardin et habitat.

Ces cuves sont de plus en plus imposées par les lotisseurs afin de limiter les rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel.

La capacité de rétention varie de 1000 à 9000 litres, et le débit régulé d'évacuation s'échelonne de 0,05 à 2,0 litres/seconde.

Avant son entrée dans la cuve, l'eau de pluie doit impérativement être filtrée.

Société de Mécanique d'Équipement C&F

Schéma d'une cuve de rétention