

*LOTISSEMENT  
A USAGE D'HABITATION  
dit  
« La Fresnaie »*

**PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**Modificatif n°1**

Propriété appartenant à : **l'Indivision CATANES**

Située à : **MALBUISSON**

Lieudit : **Au Cousson**

Cadastrée : **AC n° 226, 466p, 467, 468 et 469**

**TITRE I  
DISPOSITIONS GENERALES**

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

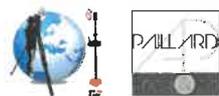
Le présent règlement s'applique au lotissement dit « La Fresnaie »

**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.

Sauf mention contraire, il complète les règles d'urbanisme contenues dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 24 mars 2017.



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 :

➤ Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 24 mars 2017

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 règlement.

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 - ASSOCIATION SYNDICALE

Une association syndicale des acquéreurs des lots sera créée par le lotisseur pour assurer la gestion et l'entretien de la voirie et des réseaux communs si aucune convention de transfert de ceux-ci à la commune de MALBUISSON n'est concrétisée avant la première vente d'un 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 et aux annexes nécessaires à une habitation.

En effet vu la configuration des lieux, le projet ne peut pas accueillir d'opération de construction de collectifs et de programme de maisons jumelées. La subdivision des lots et les permis groupés ne sont pas autorisés.

L'exercice d'une profession libérale et/ou de services avec accueil d'une clientèle, peut être autorisé dans la mesure où la parcelle est 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'habitations individuelles comprend au maximum quatre lots, le tracé des quatre sur le plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments étant indicatif.

#### ARTICLE 1 - 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.
- Les bâtiments à usage d'activité qui sont le complément naturel de l'habitation sous réserve du respect des conditions fixées ci-après et après avoir obtenu une autorisation de la Mairie :

\* 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

Sont interdits :

- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes de toute nature,
- Les commerces,
- Les installations soumises à autorisation,
- Les constructions de bâtiments agricoles,
- Les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de vieux matériaux, de carcasses de voitures.
- La 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 et/ou de services peuvent être posés sur les immeubles après autorisation du Maire. Ils sont, autant que faire se peut, prévus aux plans joints à la demande de permis de construire.

## SECTION II - Conditions d'occupation du sol

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES

Les lots accèdent obligatoirement par la nouvelle voie créée dans le cadre du lotissement.

Les entrées de lots doivent s'adapter au profil des voies et non le contraire, elles doivent également prendre en compte l'emplacement des équipements publics tel que les candélabres, les coffrets électriques etc.

Les dispositifs d'éclairage et d'aménagement divers doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément au Code du Patrimoine et la loi LCAP s'ils ne sont pas compris dans la demande de permis de construire.

Voir le programme des travaux et le plan de voirie.



## ARTICLE 4 - RESEAUX

Voir le programme des travaux, le plan du réseau AEP et celui des réseaux humides.

### ➤ Eaux usées et eaux pluviales :

Les constructions doivent 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 doivent identifier les altitudes de raccordement.

Pour ce faire, les constructeurs doivent se doter des plans de récolement des réseaux auprès du lotisseur et, le cas échéant, des entreprises ayant effectué les travaux de viabilisation.

La perméabilité des sols doit être favorisée dans le choix des revêtements de sol, les eaux pluviales de toiture doivent, autant que faire se peut, être récupérées dans des cuves de récupération enterrées, dont la surverse doit être rejetée dans le réseau d'eaux pluviales du lotissement. Ces dispositions favorisent le développement durable et s'inscrivent dans une démarche éco-citoyenne.

L'installation de cuves de récupération des eaux pluviales de toitures pour des usages domestiques doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration d'usage à la Mairie de MALBUISSON ainsi qu'à la Communauté de Communes des Lacs et Montagnes du Haut du Doubs. Cette déclaration sur papier libre doit renseigner le bâtiment concerné ainsi que l'évaluation des volumes d'eau utilisés dans ledit bâtiment.

De plus, dans le cas d'usage domestique, l'installation doit obligatoirement être équipée d'un compteur ainsi que d'un disconnecteur afin d'éviter tout risque de contamination du réseau d'eau potable.

### ➤ Réseaux secs

Les différents réseaux électriques et téléphoniques sont obligatoirement en souterrain depuis le raccordement en limite jusqu'au bâtiment.

### ➤ Autres dispositifs

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

Le mobilier technique (coffrets EDF, boîtes aux lettres ...) doit faire l'objet d'un traitement particulier par les constructeurs et s'intègre à l'ensemble de la construction et du paysage. Ils doivent être intégrés dans des dispositifs de type murets, clôtures, coffret bois ou aménagement végétal.



Dans le cas d'installation de pompe à chaleur, climatiseur, etc., l'implantation du dispositif visible de l'extérieur doit être soigné, camouflé par de la végétation ou tout dispositif construit pour ne pas être visible ni depuis les voies ni depuis les lots voisins.

Les poubelles individuelles doivent être stockées à l'intérieur des constructions.

## ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le terrain n'a pas fait l'objet d'une étude géotechnique pour le moment.

Le terrain est situé dans une zone d'aléa de glissement de terrain avec un aléa faible à moyen. Il est conseillé aux acquéreurs des lots de faire réaliser une étude géotechnique complémentaire de type G2AVP pour la stabilité de la construction.

Compte tenu de l'exposition du terrain, les constructions s'adaptent obligatoirement à la pente naturelle. Les entrées des lots doivent s'adapter au profil de la voie et non le contraire.

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tous les éléments constitutifs d'emprise au sol doivent être implantés en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement de toutes voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques.

Les entrées de garages et portails d'accès doivent respecter un recul minimum de 5 mètres.

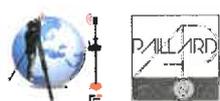
## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7 - 1: Par rapport aux limites périmétriques du projet :

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ( $H/2$  minimum = 2 mètres).

Les piscines sont implantées avec un recul minimum d'1.50m des limites séparatives. Les plages ne peuvent pas être établies à moins d'un mètre des limites séparatives.

### 7 - 2 : Par rapport aux limites entre lots :



La distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres (H/2 minimum = 2 mètres).

En revanche les constructions peuvent s'implanter en limite sans débord de toit coté parcelle riveraine. La longueur du volume constitutif d'emprise au sol doit être inférieure à 6m sur une profondeur minimum de 2m et doivent respecter les règles de hauteur de l'article 8.



Les piscines sont implantées avec un recul minimum d'1.50m des limites séparatives. Les plages ne peuvent pas être établies à moins d'un mètre des limites séparatives.

#### 7.-3 : Les annexes de type abri de jardin, chenil ou poulailler :

Sont limitées à 1 annexe d'une emprise au sol de 12m<sup>2</sup> maximum par lot

Elles s'implantent par rapport aux limites séparatives dans le respect des articles 7-1 et 7-2.

### ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec les hauteurs des bâtiments voisins.

Pour préserver les points de vue sur le Lac Saint Point, tous points des nouvelles constructions doivent respecter les altitudes maximales définies dans la pièce PA9 - « hypothèse d'implantation des constructions » :

- Lot 1 : niveau NGF maximal 895.80
- Lots 2 et 4 : niveau NGF maximal 897.00

D'autre part, la hauteur des constructions ne peut excéder 13,00 mètres au faîtage et 10m à l'acrotère.



La hauteur de la construction doit être mesurée à partir du terrain existant avant travaux, au niveau du point médium de l'enveloppe bâtie pris dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions implantées en limite de propriété est limitée à 3m par rapport au terrain naturel, en tous points au droit de la limite.

## ARTICLE 10 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

En application de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

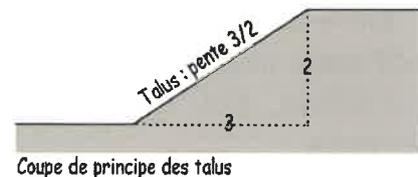
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs situations, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les constructions respectent les caractères traditionnels dominants en recherchant l'harmonie des formes et des pentes de toitures, des percements et des teintes. Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits (chalets savoyards, maisons provençales, ...).

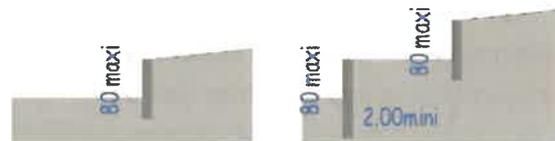
### 10- 1 Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter la configuration du terrain naturel et s'y adapter. Les mouvements de terre importants sont interdits, les pentes des talus seront de 3 pour 2 au maximum.

La transition entre le niveau projeté du terrain et le terrain naturel peut s'effectuer par des dispositifs de type socle, soubassement et soutènement. Il s'agit des constructions massives à finition brute, enduite ou dotées d'un parement de petites pierres sèches à l'identique des murs de la région.



Le terrassement du terrain peut être obtenu par la réalisation de murets de soutènement adaptés à la logique architecturale des bâtiments. La partie visible de ces dispositifs ne doit pas dépasser une hauteur de 80cm. Un maximum de deux dispositifs de soutènement successifs est autorisé. La distance entre ces deux dispositifs sera de 2 mètres minimum.



Les remblais sont limités à 1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.



Les aménagements aux abords des accès sont talutés et plantés, éventuellement accompagnés de murets de 1,00m. Du fait de la pente du terrain, la hauteur des murs est limitée à 2,50m maximum au droit des entrées de garage.

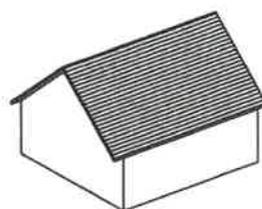
Les enrochements et les gabions sont interdits.

Pour une meilleure implantation sur le terrain, le faîtage est parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau.

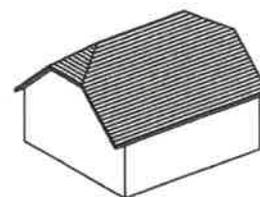
## 10- 2 Les toitures

### ➤ Formes et pentes des toitures

Les toitures à quatre pans sont interdites, elles comportent obligatoirement au minimum deux pans tout en évitant une trop grande complexité. Les demi-croupes sont autorisées ; les toitures en pan unique peuvent être autorisées uniquement pour les annexes accolées.



Toitures 2 pans



1/2 croupes

Les toitures terrasses sont permises, sous condition d'être végétalisées, pour les annexes accolées ou pour les constructions enterrées et encastrées dans la pente.

La pente des toitures est comprise entre 28° et 35°.

La pente des lucarnes rampantes peut être de pente inférieure.

Les débords de toiture sont au minimum de 0,50m.

### ➤ Les ouvrages sur toiture

S'il est envisagé d'utiliser les combles pour l'habitation et à défaut de pouvoir éclairer les pièces par les pignons, des percements de toit sont admis.

Les formes doivent être simples et de type traditionnellement employé dans la région : lucarne à croupe dite capucine, lucarne à deux pans dite jacobine, ainsi que la lucarne rampante dite chien couché. Le type « chien assis » est proscrit.

Le mélange de plusieurs types de lucarnes n'est pas autorisé. La teinte des menuiseries est identique à celle des menuiseries utilisées en façade.

Les fenêtres de toit sont également admises.



Lucarne à croupe dite «capucine»



Lucarne à 2 pans dite «jacobine»



Lucarne rampante dite «chien couché»



«chien-assis» INTERDIT

Il convient de les répartir judicieusement par rapport à la façade.

➤ Les matériaux des couvertures

Les tuiles sont de couleur terre, celles de couleur grise ou noire sont interdites. Les formes de tuiles étrangères à la région (exemple tuile canal) sont interdites.

La couverture des lucarnes peut être en métal. Les teintes autorisées sont le ton zinc naturel ou une teinte équivalente à la couleur des tuiles. Toutes les couvertures métalliques doivent avoir la même couleur sur un même lot.

➤ Les énergies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques ...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions. Ils doivent être parallèles à la toiture, sans décollement, et être répartis sans effet de mitage. Ils sont regroupés sur un seul champ aux formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande).

### 10- 3 Les façades

---

Toutes les teintes sont à choisir dans le nuancier en fin de règlement.

➤ Matériaux :

Les façades doivent avoir un caractère régional et utiliser les matériaux traditionnels de la région (pierre, bois, enduit). Leur définition fait partie du permis de construire.

Le bardage en bois peut être utilisé s'il est en bois naturel à large planche verticale avec ou sans couvre joint. Il peut également être utilisé en guise de décor ponctuel, en habillage de pignon.

➤ Menuiseries extérieures :

L'ensemble des menuiseries (fenêtres, porte d'entrée, porte de garage...) hors fenêtres de toit doivent avoir la même teinte, choisie dans le nuancier annexé au présent règlement. Les fenêtres de toit sont de teinte grise.

Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets ne soient pas visibles de l'extérieur.

➤ Grilles et garde-corps

Les grilles et garde-corps devront être de conception et de formes simples.  
Un même bâtiment ne peut comporter qu'un seul type de garde-corps ou de grille.



Les matériaux autorisés sont les suivants le bois, le métal ou le verre.

## 10 - 4 Clôture

---

Les clôtures doivent faire l'objet du dépôt d'une déclaration préalable, si elles n'ont pas été prévues dans le cadre du permis de construire.

Les clôtures ne sont pas recommandées. Elles sont implantées le long de la limite de propriété et sont de préférence mitoyennes.

Les teintes des éléments constitutifs des clôtures sont à choisir dans le nuancier joint au présent règlement.

Tant en limite séparative des parcelles qu'en limite d'emprise publique, la clôture sera composée :

- d'un muret ne pouvant dépasser 80cm de hauteur par rapport à la banquette finie et qui en suivra la pente sans ressaut
- ou d'un mur-bahut ne pouvant dépasser 80cm de hauteur par rapport à la banquette finie et qui en suivra la pente sans ressaut, surmonté d'un dispositif occultant ou non (grillages, barrières bois, grilles alu, ferronnerie noble). L'ensemble ne peut dépasser 1.60m.

Le muret et le mur-bahut sont enduits de la même teinte que la construction.

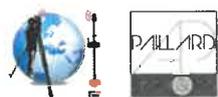
Avec ou sans muret et mur-bahut, il peut être implanté une haie vive mixte non linéaire d'une hauteur de 2 mètres maximum. Celle-ci est en port libre, une taille uniforme est proscrite.

Elle comporte une majorité de feuillages caducs ou marcescents, plantée à 1,00m en recul de la limite afin de ne pas empiéter à terme sur l'espace public. Les haies de thuyas, les conifères, cyprès, les Lauriers Palmes, les Elaenagus, les Photinias, les Pyracanthas, les Cotonéasters et les bambous sont strictement interdits.

**Rappel sur les règles d'implantation des haies si elles ne sont pas mitoyennes:**  
*les haies ou arbustes dont la hauteur dépasse 2 mètres doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres de la ligne qui sépare les propriétés. Les plantations dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres doivent être plantées à une distance minimale de 50 cm de la limite de la propriété.*

Les brises-vues artificiels et clôtures en bardage plastique sont interdits.

Si l'installation d'un portail ou portillon est envisagée, il doit être le plus discret possible avec des dessins simples. La couleur doit être en harmonie avec les menuiseries des façades et la clôture éventuelle. Le bois est préféré au métal, le PVC est proscrit.



## ARTICLE 11 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au minimum sur chaque lot deux places de stationnement par logement dont une accessible en permanence.

Dans le cas de services ou d'activités, il faut prévoir une place de stationnement ouverte au public pour 25 m<sup>2</sup> de surface d'accueil.

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

L'accès au garage pourra servir d'aire(s) de stationnement si ses dimensions sont suffisantes.

L'aire de manœuvre doit être aménagée sur le terrain d'assiette du lot.

## ARTICLE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Au moins 30% de la surface des lots doivent rester en pleine terre et doivent être plantés d'arbres et arbustes d'essence locales, et traités avec soin.

**Rappel sur la règle de plantation des arbres** : Arbres et arbustes d'une hauteur supérieure à 2m à l'âge adulte (et non le jour de la plantation...) doivent être plantés à au moins 2m de la limite de propriété.

## SECTION III - Possibilité d'occupation maximum du sol

### ARTICLE 12 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Néant.

### ARTICLE 13- OCCUPATION DU SOL

L'urbanisation d'une parcelle ne peut excéder 50% de sa surface en réalisation(s) bâtie(s), 20% de sa surface en espace minéral. Le reste de la parcelle doit rester en pleine terre soit 30% minimum.

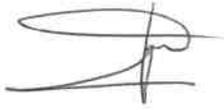
La surface de plancher constructible sur chaque lot sera déterminée par le lotisseur au moment de la vente.

La surface totale de plancher constructible admissible sur l'ensemble du présent aménagement est de 1200 m<sup>2</sup>.

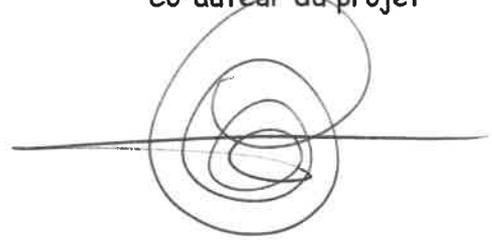


PONTARLIER, le 13 février 2024

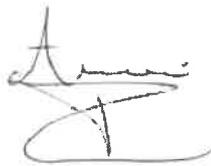
Monsieur Thomas PETITE,  
Géomètre-Expert DPLG  
Co-auteur du projet



Madame Céline Bôle,  
Architecte DPLG  
Co-auteur du projet



Le lotisseur,



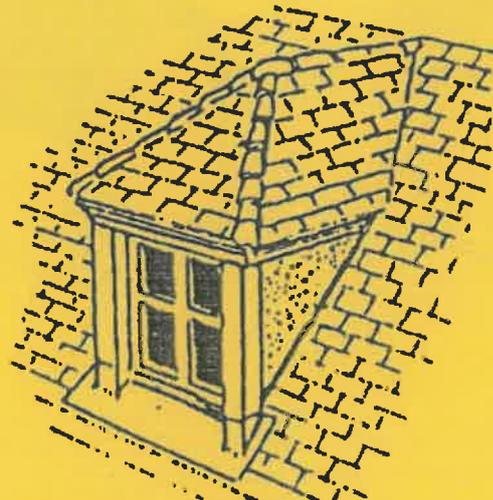
# ANNEXE I



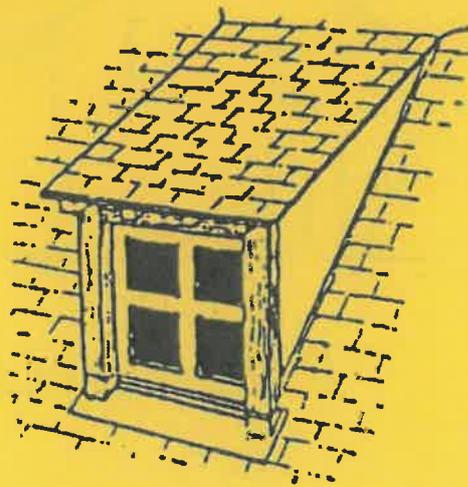
## TYPES DE LUCARNES AUTORISES



lucarne à deux pans  
dite jacobine,  
ou à chevalet

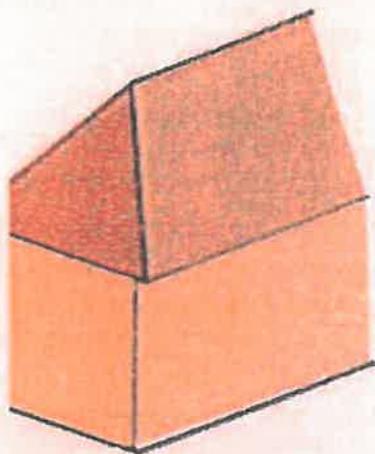


lucarne à croupe,  
dite capucine

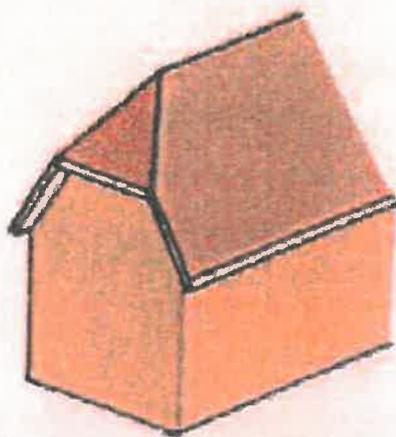


lucarne rampante

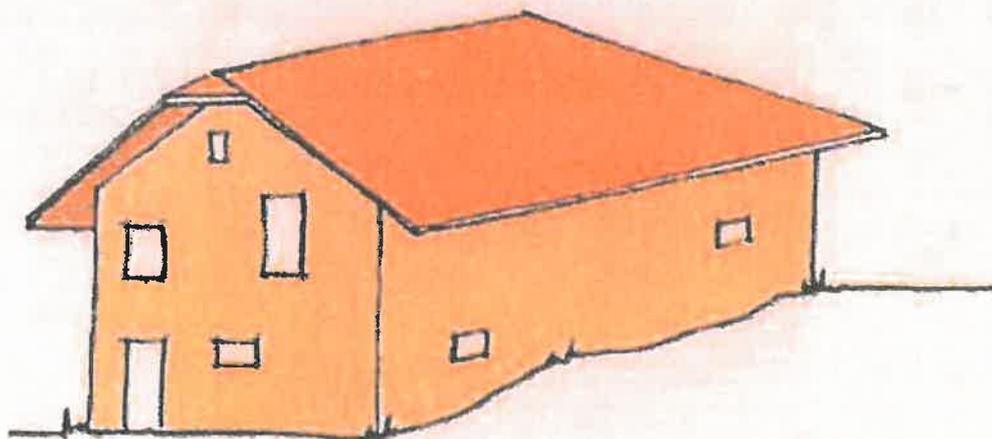
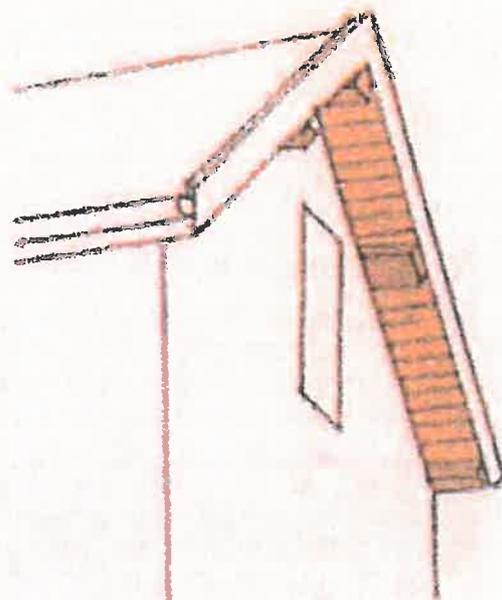
**Croupe**



**Demi-croupe**



**passée de toit**



***Demi-croupe en passée de toiture***

## **ANNEXE II**

### **SERVITUDES**

- 1°) 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 devront faire l'objet d'une demande « d'autorisation préalable pour l'installation d'un dispositif ou matériel supportant de la publicité, une enseigne ou une pré-enseigne » à déposer en mairie de MALBUISSON.
- 2°) Les acquéreurs acceptent qu'une ligne de bordure sur fondations, qui pourra servir d'appui pour une clôture éventuelle, 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 et accotements.
- 3°) Servitude de tréfond sur le Lot 1 pour le captage et l'alimentation de la fontaine située le long de la Rue Henri Grand au profit de la Commune de MALBUISSON.

# **ANNEXE III**

**Règlement du plan local d'urbanisme  
de la commune de MALBUISSON**

-----

**Dispositions applicables à la Zone UB**

# COMMUNE DE MALBUISSON

## **REGLEMENT** **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PLU approuvé par délibération du 24 mars 2017**

## **ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Les zones UB sont destinées à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs dépendances, ainsi qu'à la construction des bâtiments destinés à recevoir les commerces, les équipements, les services, bureaux et activités non nuisants, qui sont le complément naturel de l'habitation.

A Malbuisson, elles concernent un tissu urbain mixte d'habitat individuels et de collectifs de petite ou grande envergure.

Elles comprennent en outre les secteurs UB p, secteurs écologiquement sensibles.

La zone UB L comprend le secteur de la piscine, de la base nautique et de la maison dite « Barthelet » au dessus de la plage des Landes. Cet espace est uniquement destiné au tourisme de loisirs et culturel ainsi qu'à ses compléments directs (restauration, petite hôtellerie).

En outre, une partie des zones UB se situe en site inscrit. Il conviendra de se référer à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Rappels :

#### **1 - Sont soumis à autorisation**

L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles suivant les conditions définies à l'article UB 11

**2 - Dans les espaces boisés non classés au PLU, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.**

**3- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié, en application du 7° de l'article L 151-19 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.**

**5 - Les démolitions** de tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir en secteur UB.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UB -1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les créations et extensions de constructions et installations classées ou non entraînant des dangers inconvenients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières
3. La création de nouveaux bâtiments à usage agricole
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures
5. Toute construction exceptés les cabanons de jardin et les piscines dans une bande de 30 mètres longeant les espaces boisés inscrits en zone naturelle
6. les installations de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes, les terrains pour la pratique de sports motorisés
7. Les dolines ne doivent pas être remblayées. Toute construction y est également interdite
8. Les zones humides identifiées au plan de zonage sont inconstructibles

### **Article UB - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB1.

2. Les installations d'intérêt général et les équipements publics qu'ils fassent ou non l'objet d'une déclaration d'utilité publique

3. Tout programme d'au moins 5 logements, qu'il soit de réhabilitation ou de neuf, à destination d'habitation, devra présenter un minimum d'un logement conventionné. La surface du (des) logement(s) à créer sera calculée sur la base de la superficie totale habitable de l'opération d'ensemble proposée à raison de 20%, la surface minimum d'un logement social à créer ne pouvant être inférieure à 45 m<sup>2</sup>.

4. En UB p, seules les extensions limitées du bâti existant sont permises sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire et de ne pas excéder 10% de la surface totale de plancher.

5. En UB L, seules les programmations destinées au tourisme de culture et de loisirs et à ses compléments directs (restauration, petite hôtellerie) sont permises.

- En outre les nouvelles constructions et ou annexes ne pourront porter que sur les installations, aménagements et équipements d'intérêts publics.

- Les extensions des équipements d'intérêts publics sont permises

- Les extensions des édifices existants autres que d'intérêt public sont permises sous condition de ne pas excéder 10% de la surface totale de plancher.

- Sont seuls autorisés les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est une nécessité pour assurer la surveillance ou le fonctionnement des établissements dans la limite de 10% de la surface totale de plancher et à condition qu'ils soient intégrés dans le volume des locaux d'activités.

6. En zone de moraines :

>> pour les zones indicées g1, il est recommandé de suivre les dispositions correspondantes aux zones de pente inférieure à 8° telles quelles sont annexées au présent règlement

>> pour les zones indicées g2, il est recommandé d'examiner finement la pente du terrain et selon cette pente, reprendre les dispositions proposées par niveau d'aléa (prescriptions constructives, étude géotechnique) telles quelles sont annexées au présent règlement

7. En zones humides, des aménagements peuvent être faits sous condition de participer à la prise en compte et valorisation des zones humides.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB- 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public**

1. Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, et le déneigement, et plus généralement les services publics.

2. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

3. Tout accès sur les RD doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.

### **Article UB - 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité**

#### **1°) Le réseau d'eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

#### **2°) Le réseau d'assainissement**

##### **a) Eaux Usées**

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

##### **b) Eaux Pluviales**

Leur infiltration sur la parcelle est privilégiée excepté dans les zones de moraines où :

- pour les secteurs dont la pente est inférieure à 14°, la réalisation de dispositifs d'infiltration à la parcelle

est fortement déconseillée, ceux-ci pouvant à terme être à l'origine de phénomènes de glissement.

- dans les secteurs où la pente est supérieure à 14°, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sont proscrits, ceux-ci pouvant générer des phénomènes de glissement par lessivage des matériaux pouvant créer un soutirage en surface.

Il est recommandé pour les pentes inférieures à 14° et imposé pour les pentes supérieures à 14°, le stockage des eaux (cuve ou bassin tampon, structure réservoir sur les aires de stationnement et voies d'accès, etc) et rejet avec un débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales pour éviter la surcharge de celui-ci en aval.

L'objectif principal doit être de collecter les eaux pour les évacuer en dehors des zones de travaux ou des zones aménagées, et ce pour limiter les phénomènes de glissement à court ou moyen terme.

### **3°) Les réseaux d'électricité et de télécommunication**

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédiffusion doivent être réalisés en souterrain.

#### Article UB - 5 : caractéristiques des terrains

Sans objet

#### Articles UB - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Un recul de 3 m. est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

2. Les garages, annexes, seront réalisés en cohérence architecturale avec le bâtiment principal. Tout regroupement de plus de 2 accès garage contigus est interdit lorsqu'il donne directement sur une voie publique ou privée à usage public. L'accès à un groupe de garages plus important ne pourra se faire que par le biais d'un espace de redistribution intérieure à la parcelle.

3. En cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, ...) et d'implantation d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (notamment pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation ou au fonctionnement des services), il pourra être imposé un recul spécifique pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

#### Article UB - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ( $H/2$  minimum = 2 mètres).

2. Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus sans pouvoir excéder 3 bâtiments consécutifs,
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives interne de cette opération,
- Elles constituent des bâtiments indépendants annexes à l'habitation principale d'une hauteur inférieure à 3 mètres au total et à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 25 m<sup>2</sup> et que la façade sur limite ne dépasse pas 6 mètres de long.

3. Les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative.

4. Les piscines seront implantées avec un recul minimum d'1,50 mètre des limites séparatives. Les plages ne pourront pas être établies à moins d'1 mètre des limites séparatives.

#### Article UB - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### Article UB - 9 : L'emprise au sol des constructions

L'urbanisation d'une parcelle ne pourra excéder 50% de sa surface en réalisation(s) bâtie(s), 20% de sa surface en espace minéral. Le reste de la parcelle restera en pleine terre soit 30% minimum.

### Article UB -10 : La hauteur maximale des constructions

1. En l'absence d'ordonnancement particulier, la hauteur maximale à l'acrotère pour les toits terrasses est limitée à 10 mètres. Elle est limitée à 13 mètres au faîtage pour les toits en pente.

2. La hauteur de la construction doit être mesurée à partir du terrain existant avant travaux, au niveau du point médium de l'enveloppe bâtie pris dans le sens de la pente.

3. Lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15 %, et que le terrain est situé en contrebas d'une voie publique ou privée à usage public, les hauteurs mentionnées peuvent être majorées de 1 mètre

4. Les alinéas 1, 2, 3 ne concernent pas le secteur UBL

5. Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Par ailleurs, les ouvrages techniques et autres superstructures tels que les antennes, cheminées et ventilations ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

### Article UB -11 : L'aspect extérieur

#### **Concernant les clôtures**

Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

- Les clôtures maçonnées en limite séparative sont limitées à 0.80 m de hauteur. Les murets seront enduits . Ils pourront être surmontés dans la limite de 0.80 m de haut d'une clôture occultante ou non (grillages, barrières bois ou d'aspect, grilles alu, ferronnerie noble). La totalité de la clôture ne pourra dépasser 1,60 m au total.

- Les clôtures maçonnées en limite de voie publique sont limitées à 0.80 m de hauteur. Les murets seront enduits . Ils pourront être surmontés dans la limite de 0.80 m de haut d'une clôture occultante ou non (grillages, barrières bois ou d'aspect, grilles alu, ferronnerie noble) . La totalité de la clôture (hors portes d'accès) ne pourra dépasser 1,60 m au total. La réalisation de portes pleines est tolérée jusqu'à 1,80 m de haut maximum.

- Les haies végétales auront une hauteur de 2 m maximum, tant en limite séparative des parcelles que sur côté rue.

- Les murs en pierre ne doivent pas être démontés, et doivent être restaurés.

- Les containers de déchets seront stockés dans les bâtiments principaux ou dans des annexes prévues à cet effet. Faciles d'accès, elles s'intégreront sans impact visuel à l'aménagement d'ensemble.

#### **Concernant les toitures**

Les toitures terrasses sont permises sous condition d'être végétalisées.

**Les panneaux solaires** sont possibles à condition qu'ils restent parallèles à la toiture, sans décollement. Les tuiles seront de couleur terre. Celles de couleur grise ou noire sont interdites. Les tuiles canal sont également interdites.

#### **Concernant l'architecture**

Concernant les nouvelles constructions, les importations spécifiques d'architectures d'autres régions sont à proscrire, en ce sens les maisons « Ile de France » « provençales » « normandes », ..., sont interdites.

Les garages, annexes, seront réalisés en cohérence architecturale avec le bâtiment principal. Tout regroupement de plus de 2 accès garage contigus est interdit lorsqu'il donne directement sur une voie publique ou privée à usage public. L'accès à un groupe de garages plus important ne pourra se faire que par le biais d'un espace de redistribution intérieure à la parcelle.

Pour les anciennes fermes (réalisées avant 1930), et notamment celles repérées au titre de l'article L.151-19

**>>Tous travaux sur un bâtiment ancien (érigé avant 1930) doit être conçu en respect de ses caractéristiques architecturales. Toute annexe, extension, petit édicule, verrière, garages, vérandas, et abris de jardin, ..., doit être construit dans ce même respect.**

#### **Les fondamentaux à respecter :**

Ces fermes ont des caractéristiques qui en font leur intérêt et leur charme. De grands pignons, avec bardage ou non, avec croupes ou sans, qui sont les façades principales ; de grand toits lisses, et des murs gouttereaux plus bas avec parfois des renforcements.

Les fenêtres sont plus hautes que larges avec un encadrement (chambranle) d'une quinzaine de centimètres de large, saillant. Il n'y a pas d'appuis de fenêtre en dehors de ce chambranle qui peut ressortir d'au maximum 1 centimètre. Les menuiseries sont à deux vantaux ouvrant à la française.

Les toits ne seront modifiés par aucune terrasse ou renforcement. En revanche, ils pourront recevoir des fenêtres de toit ne dépassant pas 114 x118, des levées de toits, mais pas de lucarne. Ils pourront être couverts en tuile ou en métal mais sans bac acier nervuré. Les dessous d'avant toit ne seront pas couverts par des caissons

En cas de percements supplémentaires, les façades pignon devront garder leur symétrie, avec un nombre égal de fenêtres de part et d'autre.

Les fenêtres peuvent être doublées, séparées par un meneau de type pierre ou bois mais pas agrandies. Les nouvelles fenêtres devront être similaires à celles existantes. Elle n'auront pas d'appuis saillants. Leur menuiseries seront à deux vantaux ouvrant à la française. L'enduit sera refait sur l'ensemble de la façade dans les mêmes teintes que ceux existants afin de ne pas laisser de maçonnerie apparentes. Les chaînes d'angles peintes seront conservées ou restaurées. Les enduits seront à la chaux et de finition lisse pas écrasé.

S'il y a balcon, il ne devra pas dépasser 90 centimètres de porte-à-faux et en tout les cas être moins proéminent que l'avant toit.

Les planches de bardages devront être posées verticalement.

Les tavillons bois devront être remplacés suivant les mêmes dispositions.

Les appentis devront être couverts avec une pente égale à la toiture principale.

Les vérandas et sas d'entrées ne pourront pas saillir des façades principales. En cas de création de cheminée extérieures, elles devront être maçonnées ou zinguées.

Les surélévations sont interdites.

Pour les villas et hôtels 19<sup>ème</sup> et notamment ceux repérés au titre de l'article L.151-19

**>>Tous travaux sur un bâtiment ancien doit être conçu en respect de ses caractéristiques architecturales. Toute annexe, extension, petit édicule, verrière, garages, vérandas, et abris de jardin, ..., doit être construit dans ce même respect.**

## **Les fondamentaux à respecter :**

A Malbuisson, les caractéristiques des édifices du début du siècle sont nombreuses et variées. Chaque volume a son toit avec une forme différente. Les percements se distinguent les uns des autres avec des hiérarchies dans leur taille et leur décor. Les murs sont structurés par des frises, des bandeaux et des encadrements de fenêtres polychromes. Les avants toits sont soutenus par des consoles en bois ouvragées.

En cas de modification ou agrandissement, toutes ces caractéristiques sont à conserver. Les fenêtres créées doivent avoir des formes et des couleurs s'harmonisant avec celles existantes. En cas d'adjonction, c'est la maison principale qui doit être mise en valeur

S'il y a des terrassements, ceux ci devront être plantés ou retenus par des murets en pierre. Aucun enrochement ne sera apparent. Les garages et annexes devront être recouverts de la même façon que la maison ou être complètement enterrés.

Les menuiseries ont souvent un dessin recherché de petits bois ; Il est préférable dans ce cas de rajouter une deuxième fenêtre plutôt que de remplacer celles ouvragées.

Les surélévations sont interdites.

En cas de réfection ou transformation de toiture, les matériaux d'origine doivent être repris. Les épis et girouettes doivent être remplacés.

Les dessins, décors et frises sur les murs doivent être restaurés.

Des éléments de patrimoine spécifiques comme le chalet forestier (n°29) sont protégés au titre du L151-19. Ils nécessitent d'être préservés à l'identique.

## Article UB -12 : Réalisation d'aires de stationnement

1. Le nombre d'aires de stationnement à assurer en dehors des voies publiques est fixé, comme suit :

>> pour les bâtiments d'habitation :

- . dans les immeubles collectifs, 2 places par logement dont au minimum 1 en parking couvert,
- . dans les opérations d'habitat individuel, 2 places par parcelle, dont 1 place accessible en permanence

>> pour les commerces ou autres établissements ou services recevant du public : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123.1.12 du Code de l'urbanisme.

2. Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

## Article UB -13 : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1. Les haies seront préférentiellement réalisées avec des essences locales constituées de noisetiers, charmilles, églantiers, ...

2. Les grands feuillus, les arbres fruitiers ou les haies devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

3. Le remblaiement des dolines est strictement interdit. Toute construction y est également interdite.

### **SECTION III : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Article UB - 14 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article UB - 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et/ou fibre optique, lorsqu'ils existent.

Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible la mise en place de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies

# ANNEXE IV

## NUANCIER

### REVETEMENTS DES FACADES

---

- **TEINTES DES ENDUITS (façades, murets à enduire, murs de soutènement)**

RAL 1001

RAL 1013

RAL 1015

RAL 7032

RAL 7035

RAL 7047

RAL 9001

RAL 9002

- **BOIS (bardage, sous-face de toiture)**

Bois naturel ou modifié dans la masse (couleur non modifiée) ou brut vieilli

Bois teinté / lasuré : teinte bois naturel à bois très foncé (châtaigner)

Les autres teintes autorisées :

RAL 1019

RAL 7006

RAL 7036

RAL 7039

### MENUISERIES EXTERIEURS

---

RAL 7016

Teinte du bois teinté ou lasuré prévu pour le bardage.

Les autres teintes autorisées :

RAL 7011

RAL 7035

RAL 8001

RAL 8017

RAL 8019

RAL 8028

RAL 9001

RAL 9016

## GARDES-CORPS ET CLOTURES

---

- **BOIS**

Bois naturel ou modifié dans la masse (couleur non modifiée) ou brut vieilli

Bois teinté / lasuré : teinte bois naturel à bois très foncé (châtaigner)

Les autres teintes autorisées :



- **MÉTAL**

