

DEPARTEMENT DE LA HAUTE SAONE

**Commune de LUZE**

**Chemin Des Champs Montants**

Lieu-dit "En la chouette"

**Lotissement**

**"Les Terrasses Du Mont Vaudois"**

**PA 10**

**REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

## **0. DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 0.1 - CHAMPS D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique au lotissement réalisé sur le territoire de la commune de LUZE, par la société NEOLIA, 34, rue de la Combe aux Biches 25205 MONTBELIARD, sur les terrains ayant pour références cadastrales :

- Section B lieu-dit « En la chouette ».
- N° de parcelles : 3 (Partielle), 4 (Partielle), 5 (Partielle), 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 (Partielle) et 132, section ZB d'une superficie totale de : 23 566m<sup>2</sup>.

Le projet prévoit de réaliser 23 lots à usage de construction d'habitations desservis par une voirie interne depuis la rue des Champs montants.

### **ARTICLE 0.2 - OBJET DU REGLEMENT**

Le présent règlement a pour but de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

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

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

### **ARTICLE 0.3 - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME**

Le lotisseur et les acquéreurs de lots reconnaissent qu'ils sont soumis aux dispositions générales suivantes :

En matière d'utilisation des sols

Code de l'Urbanisme : Articles R 111-1 à R 111-24.

POS de la commune de LUZE – Zones NAD et UD.

En matière de vente de terrain

Code de l'Urbanisme : Articles R 315-32 à R 315-38

En matière de permis de construire

Code de l'Urbanisme : Articles R 315-39

En matière d'Association syndicale

Code de l'Urbanisme : Articles R 315-6 à 9.

## **ARTICLE 0.4 - ACCEPTATION DES SERVITUDES ACTIVES OU PASSIVES**

Les lots 5, 6 et 7 sont grevés d'une servitude réservée au passage des réseaux d'assainissement « Eaux usées » et « Eaux pluviales ».

Les lots 8, 9 et 10 sont grevés d'une servitude réservée au passage du réseau d'assainissement « Eaux usées ».

Le lotisseur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autre servitude. Si celles-ci se révélaient ultérieurement, il ne pourrait en être tenu responsable.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les infractions au présent règlement sont relevées par les autorités de fonctionnaires habilités à les constater.

Le lotissement fait par ailleurs l'objet d'un Cahier des Charges annexé au dossier.

## **ARTICLE 0.5 - RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance que ce soit, ne pourront être édifiées dans le lotissement que si le propriétaire du lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

## **ARTICLE 0.6 - DIVISION DU TERRAIN**

Le présent lotissement porte sur un terrain d'une superficie totale de 23 566 m<sup>2</sup> environ.

Il sera divisé en :

Vingt trois (23) lots à usage de construction d'habitations.

La taille et la forme approximatives des lots figurent au plan de composition joint au dossier.

La surface du lotissement se décompose comme suit :

Surfaces privatives : Lots n°1 à n°23, à usage de construction : 20 505.90 m<sup>2</sup> environ.

Voie en Indivision (Lots14 et 17) : 176.91 m<sup>2</sup> environ.

Surfaces communes : Voie de desserte, noue et espaces verts : 2 883.19 m<sup>2</sup> environ.

Les surfaces des lots, espaces communs ne seront définitives qu'après bornage des lots.

# I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés :

Les habitations avec annexes.

L'extension de constructions existantes, dans la mesure où il s'agit d'améliorer les conditions d'habitabilité et sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut du lotissement (limitée à la construction de sanitaires et d'une pièce d'habitation supplémentaire).

L'édification de clôtures, abris de jardins et annexes est soumise à déclaration.

Les affouillements et exhaussements des sols strictement nécessaires aux travaux de construction des habitations et de leurs dépendances et aux travaux d'équipement du lotissement. Il ne sera pas autorisé de mouvements de sol élevant le terrain naturel de plus de 0.80m, ou menant à une inversion de la pente du terrain naturel.

Les piscines, saunas, spas.

Le stockage éventuel de combustibles destinés au chauffage des habitations (fuel domestique) à condition d'être conforme en tous points aux dispositions des règlements en vigueur.

Les commerces, bureaux et services qui sont le complément naturel de l'habitation et qui présentent une surface de plancher maximale conforme à celle autorisée dans le POS.

Les plaques ou panonceaux des professions libérales ou les enseignes strictement relatives à l'objet social, pourront être fixés sur les constructions après autorisation du Maire. Elles seront prévues autant que faire se peut, aux plans joints à la demande de permis de construire.

Les travaux d'infrastructures et d'équipement du lotissement (travaux de viabilité, ouvrages techniques, poste de transformation, réseaux divers...)

## ARTICLE 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types d'occupation ou d'utilisation non mentionnés à l'article 1 ci-avant sont interdits.

## II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2.1 - ACCES ET VOIRIE

Une voirie de desserte principale à sens unique depuis le chemin rural dit « Champs Montants » débouchant sur le chemin rural dit « Chemin rural 15 » sera créée.

Des emplacements pour les conteneurs « Ordures Ménagères » seront réservés en bordure de la voie de desserte principale ou sur la noue pluviale.

Cette voie de desserte aura une emprise totale de 7 m (y compris bordures) comprenant :

- une chaussée revêtue en enrobés de largeur 4.80 m,
- une noue pluviale d'une largeur de 2.00 m.

Une bordure type P1 délimitera la chaussée et le domaine public; une bordure T4R sera mise en place entre la chaussée et la noue pluviale. (cf. plan PA8c)

Les accès seront imposés pour les lots n° 2, 3, 4, 8, 9, 10 et 11; ils figurent au plan de composition joint au dossier. Des plates-formes, béton ou en enrobés, profilées seront installées sur la noue pluviale, permettant d'accéder à ces entrées.

Le lot n°1 aura interdiction de créer son accès sur la noue pluviale.

Chaque acquéreur de lot doit déterminer l'implantation de sa construction en fonction de l'implantation et des niveaux définitifs des accès et non des aménagements provisoires.

Les niveaux doivent être déterminés à partir des repères ayant servis à l'établissement des plans topographique et projet et non à partir des ouvrages en cours de réalisation.

### ARTICLE 2.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte du lotissement est exprimée dans le programme des travaux et les plans de réseaux joints au dossier.

Les définitions techniques des ouvrages pourront cependant être, en fonction de l'élaboration du projet détaillé d'exécution, modifiées en accord avec le ou les services concédés ou les gestionnaires concernés.

La localisation planimétrique et altimétrique des ouvrages de branchement figurant sur les plans joints au présent dossier de lotissement est indicative; elle est susceptible de modification en fonction de l'étude détaillée du projet et de l'exécution des travaux.

Chaque acquéreur de lot doit donc étudier l'implantation planimétrique et altimétrique de sa construction en fonction de la position réelle des ouvrages de branchement et notamment du niveau des fils d'eau des regards de branchements réalisés par le lotisseur. Il devra vérifier sur place l'emplacement et les niveaux exacts des ouvrages de branchement après exécution.

### ARTICLE 2.2.1 Eaux Pluviales

Le lotissement faisant l'objet de cette demande de Permis d'Aménager obéira à une conception environnementale de l'aménagement, favorisant la gestion in situ des eaux pluviales de ruissellement.

Ainsi, une noue pluviale profilée, d'une largeur de 2.00 m y compris (bordure), permettra la collecte, le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement de voirie in situ.

Les eaux issues des parties privatives seront également gérées sur site : gestion à la parcelle avec rejet à débit limité dans la noue ou fossé du Domaine Public.

Les acquéreurs auront donc, à leur charge, la collecte des eaux de toitures et de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot et leur stockage/infiltration sur la parcelle.

### ARTICLE 2.2.2 Eaux usées

#### Canalisation principale :

Un collecteur de diamètre 200mm PVC CR8 sera posé sous voirie et en partie privative (lots 5, 6, 7, 8, 9 et 10).

Il rejoindra le réseau communal dont l'antenne terminale est aujourd'hui située sur la rue Pierre Carmien (RD 16).

#### Branchements particuliers :

Les lots auront chacun un branchement individuel d'eaux usées raccordé au collecteur principal par un tuyau Ø160. Un regard de branchement étanche 40x40, sera posé à environ 1m à l'intérieur du lot ou en limite domaine public/domaine privé, avec dispositif de fermeture par cadre et tampon hydraulique fonte classe C400 NF.

Les acquéreurs des lots auront à leur charge le raccordement de leur construction sur les regards de branchement EU posés par le lotisseur.

Les ouvrages seront conformes aux prescriptions du Service d'assainissement géré par la commune de Luze.

### ARTICLE 2.2.3 Eau potable – Sécurité incendie

Le réseau d'eau potable s'organisera comme suit :

- Depuis le réseau existant situé sur le chemin rural dit des Champs Montants, une conduite fonte Ø125 alimentera l'ensemble des parcelles du lotissement. Un poteau d'incendie assurera la sécurité incendie du lotissement.

Les lots auront chacun un branchement individuel, amorcé et laissé en attente en limite de parcelle.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain jusqu'au branchement amené par le lotisseur en limite de chaque lot.

Les acquéreurs des lots auront à leur charge la fourniture et pose d'un regard incongelable et d'un compteur, par le Service des Eaux de Champagny et le raccordement de leur construction sur le branchement en attente, posé par le lotisseur.

La défense incendie sera assurée par un poteau, situé à moins de 150 mètres par voie carrossable des habitations les plus éloignées du futur lotissement.

L'ensemble des ouvrages d'eau potable sera conforme aux prescriptions du Syndicat des eaux de Champagny.

#### **ARTICLE 2.2.4 Electricité**

L'alimentation Basse Tension du lotissement se fera depuis le poste de transformation qui sera posé à l'intérieur du lotisseur.

Pour chacun des lots un coffret de branchement sera posé par le lotisseur en limite de lot et raccordé au câble principal Basse Tension. Un câble spécifique de télé report sera posé à côté des câbles BT et raccordé aux coffrets de branchement équipés des barrettes adéquates.

Les acquéreurs des lots auront à leur charge le raccordement souterrain, de leur construction sur le coffret de branchement posé en limite de lot par le lotisseur.

Les câbles principaux et branchements électriques seront souterrains et conformes aux normes d'Electricité de France.

#### **ARTICLE 2.2.5 Gaz**

L'alimentation en gaz MPB du lotissement se fera depuis le réseau existant, dont l'antenne de raccordement sera située sur le chemin rural dit des Champs Montants.

Pour chacun des lots un coffret de branchement sera posé par le lotisseur en limite de lot et raccordé à la canalisation principale.

Les acquéreurs des lots auront à leur charge le raccordement souterrain, de leur construction sur le coffret de branchement posé en limite de lot par le lotisseur.

Les canalisations principales et les branchements seront conformes aux normes de Gaz de France.

#### **ARTICLE 2.2.6 Télécommunications (infrastructures)**

La desserte du lotissement sera assurée par une conduite de 42/45 depuis le réseau existant, située sur la rue Pierre Carmien (CD 16).

Pour chacun des lots, un pot de sortie sera posé par le lotisseur, à côté ou en arrière des coffrets de branchement d'électricité et raccordé à la conduite principale par 2 fourreaux PVC.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain, jusqu'au coffret posé par le lotisseur.

Les acquéreurs des lots auront à leur charge le raccordement de leur construction sur le coffret posé par le lotisseur.



### **ARTICLE 2.2.7 Eclairage public**

La voirie interne sera éclairée par des luminaires sur mâts, dont le modèle sera précisé lors de la réalisation des travaux de viabilisation suivant les prescriptions de la commune de LUZE.

L'alimentation des luminaires sera réalisée par câble U1000 R02V 4x10mm<sup>2</sup> sous gaine janolène 60mm et câble de terre (25<sup>2</sup> Cu nu), suivant le cheminement des câbles Basse Tension, soit depuis le poste de transformation existant, situé sur la bande d'espace vert entre les lots 4 et 8, soit par raccordement sur un candélabre existant.

### **ARTICLE 2.3 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La forme et la surface des terrains figurent au plan de composition, objet du dossier. Les surfaces approximatives sont données à l'article 0-6 du présent règlement. La surface moyenne des lots est d'environ 900 m<sup>2</sup>.

La forme et la surface des lots peuvent être modifiées en fonction des besoins des contraintes techniques et ne seront définitives qu'après bornage des lots.

Chaque acquéreur s'assurera de la nature du sol et des contraintes hydrogéologiques propres à sa parcelle en fonction de son type de construction.

### **ARTICLE 2.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions respecteront les prescriptions de la zone NAD du POS de la commune de LUZE et plus particulièrement de l'article NAD6, toutefois la distance minimale de recul par rapport aux limites Domaine Public / Domaine privé de la voie interne du lotissement ne saurait être inférieure à 5m.

### **ARTICLE 2.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions respecteront les prescriptions de la zone NAD du POS de la commune de LUZE et plus particulièrement de l'article NAD7.

### **ARTICLE 2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES**

#### **PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions respecteront les prescriptions de la zone NAD du POS de la commune de LUZE et plus particulièrement de l'article NAD8.

### **ARTICLE 2.7 - EMPRISE AU SOL**

Les constructions respecteront les prescriptions de la zone NAD du POS de la commune de LUZE et plus particulièrement de l'article NAD9.

## **ARTICLE 2.8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions respecteront les prescriptions de la zone NAD du POS de la commune de LUZE et plus particulièrement de l'article NAD10.

## **ARTICLE 2.9 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions respecteront les prescriptions de la zone NAD du POS de la commune de LUZE et plus particulièrement de l'article NAD11.

### **ARTICLE 2.9.1 Intégration dans le site et protection des paysages**

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assuré conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

L'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain et de l'environnement.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Les constructions et les terrains devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés. Le non-respect de cette disposition pourra entraîner de la part de l'aménageur la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution, aux frais des propriétaires, de la remise en état des lieux.

Les petits équipements tels que coffrets de branchements, bornes de télécommunications, boîtes aux lettres, etc... pourront être intégrés dans des murets techniques.

### **ARTICLE 2.9.2 Terrassements**

Les constructions devront être conçues de manière à modifier le moins possible la configuration naturelle du terrain.

Les mouvements de terre seront réduits au strict minimum, nécessaire aux travaux de construction des habitations et des accès. Il ne sera pas autorisé de mouvements de sol élevant le terrain naturel de plus de 0.80m, ni de terrassements ou affouillements ayant pour effet d'inverser la pente initiale du terrain naturel.

### **ARTICLE 2.9.3 Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE 2.9.4 Ouvertures - Façades**

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère architectural de la commune de LUZE, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

#### **ARTICLE 2.9.5 Toitures**

Les toits plats sont autorisés.

Les dispositions de l'article L 111-6.2 du Code de l'Urbanisme, sont applicables au lotissement :

*« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »*

#### **ARTICLE 2.9.6 Matériaux (hors toitures)**

Sans Objet.

#### **ARTICLE 2.9.7 Couleurs**

Sans Objet.

#### **ARTICLE 2.9.8 Couvertures**

Sans Objet.

#### **ARTICLE 2.9.9 Clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires.

L'édification de clôtures autres que celles liées à des usages agricoles est soumise à déclaration conformément aux articles L441.1 et suivants et R 441.1 du Code de l'Urbanisme.

Elles doivent être simples et s'harmoniser avec le style des constructions implantées sur le terrain et des constructions environnantes.

En façade sur rue :

Elles auront une hauteur totale au maximum de 1.20m (hauteur hors sol fini projeté, côté rue).

Elles devront impérativement être édifiées en retrait de 1m des limites Domaine Public / Domaine privé des voies internes du lotissement.

Les portails seront simples et ne devront jamais être plus hauts que la clôture. Ils seront implantés en retrait d'au moins 5m des limites Domaine Public / Domaine Privé pour permettre le stationnement des véhicules à prévoir hors clôture (voir article 12 ci-après).

Les murs bahuts sont interdits.

En limites séparatives arrières et latérales :

Elles auront une hauteur totale au maximum de 1.50m (hauteur hors sol fini projeté).

Les murs bahuts sont interdits pour permettre le ruissellement des eaux provenant des terrains en amont du lotissement.

## **ARTICLE 2.10 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des emprises des voies publiques.

Au moins deux places de parking non closes, par logement, devront être aménagées sur chaque parcelle. Les emplacements devront figurer sur les plans de masse joints aux demandes de permis de construire.

Dans le cas d'une utilisation de la construction pour une activité professionnelle autorisée, les besoins en stationnement doivent être assurés sur le terrain d'assiette de celle-ci.

Les places de stationnement implantées en façade de rue auront une profondeur minimale de 5m et une largeur minimale de 2.50m par place.

Les eaux de ruissellement des accès et places de stationnement privatifs doivent être, dans la mesure du possible et fonction de la topographie du terrain, recueillies sur la parcelle.

## **ARTICLE 2.11 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations ne sont pas obligatoires.

L'édification de haies devra respecter les règles énoncées ci-dessous :

En façade sur rue :

Elles auront une hauteur totale au maximum de 1.50m.

Elles devront impérativement être édifiées en retrait de 0.50m des limites Domaine Public / Domaine privé des voies internes du lotissement. La fourniture et pose ainsi que l'entretien de ces haies sont à la charge des acquéreurs.

En limites séparatives arrières et latérales :

Elles seront obligatoirement végétales, d'une hauteur maximale de 1.50m, constituées d'essences locales. Elles peuvent être doublées d'un grillage plastifié vert.

Pour ce qui est des plantations à l'intérieur des lots, les essences fruitières seront privilégiées.

### **III. POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3.1 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.50.

La surface totale du lotissement comprise en zone NAD et UD est de : 19 899 m<sup>2</sup> environ.

La surface de plancher autorisée sur l'ensemble du lotissement est donc de : 9 949.50 m<sup>2</sup>.

La répartition sera déterminée à la vente de chaque lot, par le lotisseur, qui fournira un certificat aux acquéreurs.

#### **ARTICLE 3.2 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Signature du Lotisseur :