

LOTISSEMENT
A USAGE D'HABITATION
dit
" Sous chez Franck "

PA10 - REGLEMENT DU

LOTISSEMENT

Propriété appartenant à : **la SARL PROMOTION PELLEGRINI**

Située à : **LES GRANGETTES**

Lieudit : **Champs sur Chégène**

Cadastrée : **Section B n° 826 et n° 308p.**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement dit "Sous chez Franck" aux GRANGETTES.

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 règlement national d'urbanisme.

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 :

- Règlement National d'Urbanisme

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 - Conseil

Préalablement au dépôt des demandes de permis de construire, il est vivement conseillé au pétitionnaire de prendre l'attache de l'Architecte des Bâtiments de France à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine au 03 81 65 72 10 qui sera habilité à opposer des prescriptions particulières complétant les dispositions du présent règlement en matière d'architecture et d'impact paysager.

Article 4 - 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 des Grangettes 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.

L'exercice d'une profession libérale ou artisanale, pourra être autorisé 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 au maximum douze lots, le tracé de huit lots sur le plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments étant indicatif.

Il comportera plusieurs programmes de collectif et pourra comporter plusieurs programmes de logements accolés devant faire l'objet de permis groupés.

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.

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 :

★ 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

- 2 - 1 - Les affouillements et exhaussements du sol,
- 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.

2 - 2 - 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 artisanales pourront être posés sur les immeubles après autorisation du Maire. Elles seront, 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

Tous les lots bordant les nouvelles voies accéderont obligatoirement par celles-ci, y compris les lots situés aux intersections de la nouvelle voie et du Chemin du Haut ou du Chemin du Pâtre. Les lots uniquement desservis par le Chemin du Haut accéderont depuis ce dernier.

Les entrées de lots devront s'adapter au profil des voies et non le contraire, elles prendront également 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.

L'aménagement de la circulation douce et la sécurité des usagers représente une priorité dans le projet d'aménagement.

Voir le programme des travaux et le plan de voirie.

Article 4 -Desserte eau et assainissement

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

Les constructions devront 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 devront identifier les altitudes de raccordement.

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

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 (coffrets 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. Les poubelles individuelles devront être stockées à l'intérieur des constructions.

La perméabilité des sols doit être favorisée dans le choix des revêtements de sol.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

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

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Tous les éléments verticaux des constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation, hormis pour les entrées de garages qui devront respecter un recul minimum de 5 mètres.

Les lots situés le long du chemin du Haut à l'intérieur de la zone UBag de l'ancien POS devront quant à eux respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de cette voie.

Les lots situés le long du chemin du Haut à l'intérieur de la zone UA de l'ancien POS devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement de cette voie, hormis pour les entrées de garages qui devront respecter un recul minimum de 5 mètres.

Les lots situés le long du chemin des Barres devront respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de cette voie.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7 - 1: Par rapport aux limites périmétriques du projet, les constructions doivent respecter :

- 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).

7 - 2 : Par rapport aux limites entre lots :

- En conformité avec l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, pour les constructions à usage d'habitation, la distance entre les éléments verticaux des constructions et la limite séparative devra être de 3 mètres minimum.

- Cependant, dans le cadre d'un permis groupé pour des maisons individuelles, les constructions objets dudit permis pourront être accolées.

- Les batiments de faibles volumétrie tel que des garages pourront joindre les limites entre lots à condition d'être accolés au volume initial, de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol, et dont la hauteur n'excède pas 4,00 mètres par rapport au terrain naturel. Il ne sera autorisé qu'une seule extension pouvant joindre les limites de propriété entre lots.



Article 8 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec les hauteurs des bâtiments voisins. De plus, les constructions devront respecter l'évolution des hauteurs figurées dans le prospect présenté dans la pièce PA9 - perspective (vue depuis la rive opposée du lac Saint Point).

De ce fait, la hauteur des constructions au faîtage ne peut excéder 10,00 mètres pour des constructions individuelles, 13,00 mètres pour des collectifs et 7 mètres à l'égout de la toiture quel que soit le type de construction.

Cette hauteur sera prise soit à partir du terrain naturel à l'aplomb du faîtage avant travaux, soit à partir du terrain à l'aplomb du faîtage après travaux si son altimétrie est inférieure à celle du terrain naturel.

De plus, et pour s'assurer de l'intégration architecturale et paysagère de l'aménagement ainsi que pour préserver le cône de visibilité sur le Lac Saint Point depuis la séquence d'entrée à la maison de Monte au Levé, les altitudes maximums des faîtages des constructions devront se conformer à celles définies dans la pièce PA9 – hypothèse d'implantation des constructions.

D'autre part, la hauteur des constructions à partir du terrain naturel à l'aplomb du faîtage avant travaux ou à partir du terrain à l'aplomb du faîtage après travaux si son altimétrie est inférieure à celle du terrain naturel ne devra pas dépasser la longueur des pignons situés face au Lac Saint Point des constructions.

Article 9 - Aspect extérieur - Clôtures

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 leur 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 respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et de pentes de toitures, des percements et des teintes. Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits. Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

9- 1 Implantation des constructions

Compte tenu de l'exposition du terrain en pente, les constructions s'adapteront obligatoirement au terrain et non l'inverse. Les axes principaux des constructions devront avoir un rapport orthogonal (parallèle ou perpendiculaire) avec les courbes de niveaux, afin de respecter le contexte culturel de l'architecture vernaculaire. De ce fait, l'orientation des faîtages doit respecter obligatoirement le plan d'hypothèse d'implantation des constructions joint en pièce PA9.



Les niveaux finis de la nouvelle construction ayant un accès sur l'extérieur (terrasse, entrée, garage, ...) devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Côté Lac Saint Point, la hauteur maximale du niveau fini du plancher le plus bas des constructions par rapport au terrain naturel sera de 0,80m, la terre sera régalée en pente douce d'un maximum de 3/2 en respectant la topographie du terrain naturel. De plus, compte-tenu de la topographie des lieux, des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

La transition entre le niveau projeté du terrain et le terrain naturel sera effectuée 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. L'aspect sera proche des éléments naturels et de teinte sombre.

Les buttes ou talus de terre rapportée («taupinières») sont proscrits.

Le terrassement du terrain pourra être obtenu par la réalisation des murets de soutènement successifs et adaptés à la logique architecturale des bâtiments. La hauteur maximale de ces constructions est limitée à 1,20 mètres. Une végétation tombante sera plantée en haut des murets.

Pour les murets de soutènement, les enrochements et les gabions en vrac sont proscrits. Les gabions de type « pierres rangées » peuvent être autorisés.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

9 - 2 Forme et pente des toitures

Les faitages des futures constructions devront avoir un rapport orthogonal (parallèle ou perpendiculaire) avec les courbes de niveaux, afin de respecter le contexte culturel existant formé par le village. De ce fait, l'orientation des faitages doit respecter obligatoirement le plan d'hypothèse d'implantation des constructions joint en pièce PA9.

Les toitures seront à deux pans tout en évitant une trop grande complexité. Les demi-croupes sont autorisés (voir annexe I) ; les toitures en pan unique pourront être autorisées uniquement pour les annexes accolées. Les toitures 4 pans sont proscrites.

Les pentes sont comprises entre 20° et 35°, les débords de toiture seront au minimum de 0,50m.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.



9 - 3 Matériaux des couvertures

Le matériau de couverture sera la tuile de teinte rouge flammé ou nuancé. Le ton sera adapté à l'environnement déjà bâti et en adéquation avec les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

La couverture sera réalisée en tuiles mécaniques à côtes ou plates.

La couverture des constructions d'une emprise au sol inférieure à 10 m² pourra être en métal de teinte naturelle (grise mate).

Les rives sont en métal (inox étamé ou plombé, cuivre, zinc pré-patiné, pré-laqué).

Les frisettes seront en bois et d'une teinte en harmonie avec celle des menuiseries extérieures.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques ...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des façades et des constructions. Les panneaux peuvent former un pan de toiture complet, notamment pour ce qui concerne les bâtiments annexes. L'effet de superstructures surajoutées et autres effets de mitage n'est pas autorisé. La teinte des panneaux est grise, la teinte bleu-noir est proscrite.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

9 - 4 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 seront admis à condition que l'entité du toit (faitage et égout) soit conservée.

Les formes devront 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 (voir annexe I). Le type « chien assis » est proscrit. Le mélange de plusieurs types de lucarnes n'est pas autorisé. La teinte des menuiseries sera identique à celle des menuiseries utilisées en façade.

Il sera admis également la fenêtre de toitures dites « VELUX ». Ces dernières seront de type patrimoine (intégrées en totalité dans l'épaisseur de la couverture) et de teinte « canon de fusil ».

Pour minimiser l'impact visuel de ces ouvrages sur toiture et garantir une insertion qualitative, les ouvertures sur toiture seront placées sur une même ligne horizontale, axées sur les baies de la façade ou disposées à distance égale sur la largeur de la toiture, d'une surface maximale de 0,78 x 1,98 cm ou de type verrière basé sur une juxtaposition de modules identiques.

L'emploi de PVC est proscrit, de même que la teinte blanche.

Les cheminées seront de forme rectangulaire à l'habillage bois ou métal, ainsi qu'enduites.

Il est recommandé d'installer les éventuelles antennes ou paraoles 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.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.



9 – 5 Façades et ouvertures

Les couleurs des enduits et revêtements de façades ainsi que des menuiseries extérieures devront se conformer à la charte chromatique de la commune et, par défaut, aux palettes de couleurs proposées par l'architecte des Bâtiments de France.

➤ Matérialité des façades :

Les façades seront traitées de manière minérale (enduits) et / ou habillées avec un bardage correspondant en terme de matérialité, disposition et finition aux traditions locales. Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 100 m² seront obligatoirement réalisées avec un bardage en bois.

Ainsi, les enduits seront réalisés au mortier à finition talochée fin, grattée, brossée ou rustique. Les enduits ribbés, écrasés et semi-écrasés sont interdits.

Les teintes des enduits seront dans la tonalité du calcaire du pays. Le nuancier chromatique de la commune servira de référence. La teinte blanche est interdite sur les façades, elle peut être utilisée uniquement sur des éléments ne représentant que de très faibles surfaces (ornements, corniches, encadrements ...)

Le bardage sera réalisé en planches de bois verticales d'au moins 15cm de large avec ou sans couvre-joints. Les finitions des bardages sont les suivantes : bois non traité pour favoriser son vieillissement naturel ou bois traité de teinte foncé de type « vieux bois » (gris, brun). De même, le nuancier chromatique de la commune servira de référence. Le bois composite et les bardages composites sont proscrits.

➤ Les ouvertures en façades :

Les baies auront une proportion verticale marquée et s'ouvriront au moins à deux vantaux. Les baies à proportion horizontale ou en bandeaux seront constituées d'unités à proportion verticale et accentuées par des meneaux du même matériau que les menuiseries.

Les baies seront obturées par des volets battants en bois réalisés selon le modèle existant dans la commune. Ils seront alors constitués de lames de bois horizontales à l'intérieur et verticales à l'extérieur.

Les volets battants en PVC sont proscrits.

Les volets roulants sont autorisés à condition d'être intégrés dans la façade (pas de caisson apparent à l'extérieur).

Les volets roulants doublant les volets battants sont proscrits.

Les baies seront soulignées par un encadrement peint ou réalisés avec un traitement d'enduit de ton ou finition différente d'environ 15 cm à 20 cm de largeur se retournant en tableau.

La porte d'entrée est conforme aux dispositions traditionnelles, en bois peint ou bois/alu de la même teinte que les menuiseries, de facture sobre avec ou sans partie vitrée carrée ou rectangulaire à carreaux égaux. La forme demi-lune est proscrite.

L'ensemble des menuiseries (fenêtres, porte d'entrée, porte de garage,...) devront avoir la même teinte.

Les teintes suivantes serviront d'inspiration : vert laurier, gris cendre, ocre ou brun. Le PVC est proscrit pour les menuiseries extérieures.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.



9 - 6 Grilles et garde-corps

Les garde-corps seront en barreaudage vertical constitué de bois ajouré ou découpé à finition naturelle ou peinte en harmonie avec les teintes des menuiseries, ou traités en ferronnerie d'un dessin simple sans croisillon, tenues par deux ou trois lisses horizontales. Les garde-corps métalliques seront traités en serrurerie fine (fers pleins) de section carrée ou rectangulaire de diamètre 15 à 20 mm environ. Les éléments de ferronnerie et serrurerie seront peints de teinte gris « canon de fusil ».

Les grillages type industriel et les barrières en béton décoratif sont proscrits.
Le PVC est proscrit.

Des dispositions différentes (garde-corps en verre ou composé de lisses horizontales) seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

9 - 7 Piscine

L'implantation des piscines devra respecter un recul de 4,00m des limites de propriété ou de l'alignement des voies. Cette distance est à prendre en compte depuis de bord des margelles.

Pour minimiser l'impact des piscines dans le paysage, le bassin sera implanté de façon cohérente et orthogonale avec le bâti et les limites parcellaires, et présentera une forme géométrique simple (carré, rectangle, cercle ...).

Il sera porté une attention très particulière à l'utilisation des teintes des liners. Les coloris vert ou beige sont préférables, le bleu est autorisé dans une teinte pâle, en revanche, le bleu azur n'est pas autorisé.

Les piscines hors sols ne sont pas autorisées.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

9 - 8 Clôtures

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

Dans le but de maintenir des vues ouvertes dans le lotissement comme dans le reste du village, les clôtures ne sont pas obligatoires.

➤ A l'alignement des voies :

Si une clôture est édiflée, elle sera obligatoirement constituée d'un grillage souple permettant l'accompagnement de la pente du terrain sans création de ressauts, de finition plastifiée vert à mailles carrées, rectangulaires ou losangées d'une hauteur maximum de 1,20m. Elle pourra également comporter ou non un mur-bahut d'une hauteur de 0,50 m par rapport à la banquette finie et qui en suivra la pente sans ressaut. Ce mur sera enduit et crépi de ton sombre.

La clôture sera accompagnée d'une haie vive mixte, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants, plantée à 0,60 mètres en recul de la limite afin de ne pas empiéter à terme sur l'espace public. Les haies seront en port libre, une taille uniforme est proscrite. Les haies de thuyas, de laurier palme ou de conifères sont proscrites.



La hauteur totale maximum de l'ensemble de la clôture par rapport à l'accotement sera de 1,20m.

Les pare-vues de type panneaux/lés, fixes ou rapportés sur clôture, tissés en matière plastique, cannisses en osier ou bambou sont interdits.

➤ En limite séparative :

Si une clôture est édifiée, elle sera obligatoirement constituée d'un grillage souple permettant l'accompagnement de la pente du terrain sans création de ressauts, de finition plastifiée vert à mailles carrées, rectangulaires ou losangées d'une hauteur maximum de 1,20m. Elle pourra également comporter ou non un mur-bahut d'une hauteur de 0,50m par rapport à la banquette finie et qui suivra la pente du terrain sans ressaut. Ce mur sera enduit et crépi de ton sombre.

Les clôtures s'implanteront le long de la limite de propriété et seront de préférence mitoyennes.

La hauteur totale maximum de l'ensemble de la clôture par rapport au terrain naturel sera de 1,20m.

Avec ou sans mur-bahut, la clôture pourra également être constituée d'une haie vive mixte mitoyenne, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies de thuyas, de laurier palme ou de conifères sont proscrites. Les haies seront en port libre, une taille uniforme est proscrite.

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

Les portails seront de forme rectangulaire à barreaux et peint de couleur discrète (vert sombre, gris clair, brun rouge...) en harmonie avec les menuiseries de façade. Le bois est préféré au métal, Le PVC est proscrit.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

Article 10 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au minimum sur chaque lot trois places de stationnement par logement dont deux à l'extérieur des bâtiments et accessibles en permanence.

Pour les bâtiments collectifs, il doit être aménagé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Dans le cas de services ou d'activités, il faudra prévoir une place de stationnement ouverte au public pour 25 m² de surface d'accueil.

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 11 - Obligation de réaliser des espaces verts

Les lots comprendront au minimum 40% d'espaces verts hors voirie et stationnement qui devront être plantés et traités avec soin.

Les acquéreurs des lots seront tenus de planter des arbustes d'essence locale sur leur lot. Ces plantations, qui font partie du projet architectural de la demande de permis de construire, se conformeront aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les arbres de haute tige sont proscrits afin de préserver les vues sur le lac et de maintenir l'espace boisé classé prédominant.

SECTION III - Possibilité d'occupation maximum du sol

Article 12 – Coefficient d'emprise au sol

Se conformer au document d'urbanisme applicable sur la Commune.

Article 13- Occupation du sol

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

La surface totale de plancher constructible sur l'ensemble du présent aménagement est de 3000 m².

PONTARLIER, le 12 mai 2017

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

Madame Céline Bôle,
Architecte DPLG
Co-auteur du projet

Le lotisseur,

