Département :	Commune :
39	LAMOURA

Opération :

LOTISSEMENT
"Les Hauts du Village"

Situation de l'immeuble / L'ensemble immobilier :

Section AE / Lieu-dit : "Tréchaumont"

RÈGLEMENT

PA10

MARS 2019

Le Lotisseur :

DTMR IMMO
Représentée par M. TISSERAND Denis
ZA Le Bas de La Chaux
25500 LE BÉLIEU

Références du dossier :	Nom du fichier :	Date d'édition :
2019-061 (LJ)	LAMOURA_PA10.doc	28/06/2019

Cabinet Coquard
SARL de Géomètres-Experts

TOPOGRAPHIE • BORNAGE • MAÎTRISE D'OEUVRE • COPROPRIÉTÉ
DIVISION EN VOLUME • AMÉNAGEMENT URBAIN • LOTISSEMENT

BUREAU PRINCIPAL
4, Rue des Roches
25110 BAUME-LES-DAMES
Tél. : 03 81 84 48 00

E-Mail : sarl@cabinetcoquard.fr
Site : www.cabinetcoquard.fr
Fax : 03 81 84 38 25

BUREAU SECONDAIRE
28, Grande Rue
25800 VALDAHON
Tél. : 03 81 26 51 67

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au lotissement "Les Hauts du Village" situé sur le territoire de la commune de LAMOURA.

ARTICLE 2 - OBJET ET SERVITUDES

2 - 1 Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux acquéreurs des lots notamment en ce qui concerne le caractère et la nature des constructions à édifier, les plantations et les clôtures, la tenue des propriétés ceci dans le but de donner à l'ensemble du lotissement un aspect agréable et de garantir le cadre et l'agrément de vie de ses habitants.

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

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de locations successives.

2 - 2 Le lotisseur et l'acquéreur du lot reconnaissent qu'ils sont soumis aux dispositions générales suivantes :

- En matière d'utilisation des sols :
  - ✓ Code de l'Urbanisme, Art R 111-1 et suivants ;
  - ✓ Document d'urbanisme en cours de validité : PLU de LAMOURA.
- En matière de vente des terrains : Code de l'Urbanisme, Art R442-12 à R442-18
- En matière de permis de construire : Code de l'Urbanisme, Art R431-1 à R431-34.

2 - 3 Le propriétaire du lot jouira des servitudes actives et supportera les servitudes passives apparentes ou non, continues ou discontinues pouvant grever le terrain qui lui sera vendu, telles qu'elles sont définies en annexe.

2 - 4 Permis de construire : quelle que soient leur nature et leur importance, les constructions ne pourront être édifiées dans le lotissement que si le propriétaire a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

2 - 5 Les règlements de police généraux, départementaux et communaux sont applicables sur le territoire du lotissement. Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les infractions au présent règlement sont relevées par les Autorités ou les fonctionnaires habilités à les constater.

ARTICLE 3 - COORDINATION

Néant.

TITRE II
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

SECTION I - DESTINATION ET NATURE DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITS

Voir les prescriptions du PLU de Lamoura.

ARTICLE 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Voir les prescriptions du PLU de Lamoura.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Voir les prescriptions du PLU de Lamoura. À ces prescriptions s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Les accès aux lots se feront de manière privilégiée comme indiqué sur les pièces PA4 et PA9. Néanmoins d'autres positions pour les accès seront envisageables si le projet de construction le justifie.

Certains accès pourront être refusé pour des raisons de sécurité (ex : dans les virages)

Le franchissement des noues pour l'accès véhicule aux lots seront réalisés par le lotisseur.

Des franchissements des noues pour l'accès piéton aux lots (par petit ponton bois par exemple) pourront être réalisés par le pétitionnaire du permis de construire. Il devra dans ce cas obtenir les autorisations nécessaires auprès du lotisseur et/ou de la commune au stade du permis de construire ou ultérieurement.

Les eaux pluviales de l'ensemble des lots seront infiltrées sur le terrain au moyen de puits ou de tranchées d'infiltration de type comblés. En amont de ce rejet, il est fortement conseillé d'utiliser une cuve de rétention permettant ainsi de réguler l'apport des eaux pluviales dans le milieu naturel.

ARTICLE 4 - DESSERTE EAU ET ASSAINISSEMENT

Voir les prescriptions du PLU de Lamoura. À ces prescriptions s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Les eaux pluviales en provenance des lots seront traitées sur place au moyen de puits ou de tranchées d'infiltration de type comblés.

En amont de ce dispositif, chaque acquéreur pourra installer sur son lot une cuve de rétention permettant de réguler l'apport des eaux pluviales avant son infiltration dans le terrain naturel (voir en annexe le schéma d'une cuve de rétention). Ces eaux pourront servir pour l'arrosage de la pelouse ou pour un usage domestique sous certaines conditions.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir les prescriptions du PLU de Lamoura.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Voir les prescriptions du PLU de Lamoura.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Voir les prescriptions du PLU de Lamoura. À ces prescriptions s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Une marge de recul de 3m est imposée pour les constructions vis-à-vis des espaces verts B, B' et B".

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Voir les prescriptions du PLU de Lamoura.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Voir les prescriptions du PLU de Lamoura.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir les prescriptions du PLU de Lamoura.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Voir les prescriptions du PLU de Lamoura. À ces prescriptions s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Il est conseillé de limiter l'imperméabilisation du terrain en réduisant au maximum les parties en enrobé.

Les extensions accolées au bâtiment principal doivent tenir compte des volumes existants et utiliser des matériaux et couleur identiques à la construction principale.

Les constructions doivent s'intégrer au terrain naturel. C'est la maison qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

La topographie étant très chahutée, les mouvements de terrain sont autorisés et seront traités par pallier successifs et accompagnés de végétation.

La hauteur des remblais sera limitée à 1,20 m par rapport au terrain naturel. Le traitement des remblais fera l'objet d'une attention toute particulière : pente régulière, traitement sous forme de paliers successifs ...). Les pentes de raccordement s'approcheront des pentes du terrain naturel.

Ces dispositions seront à adapter dans le cadre de la règlementation d'accessibilité aux personnes à mobilité réduites.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Voir les prescriptions du PLU de Lamoura.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir les prescriptions du PLU de Lamoura. À ces prescriptions s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

En limite séparative comme en bordure de voirie, les clôtures ne sont pas obligatoires. Les plantations utilisées pour les clôtures végétales feront appel aux essences locales. Le mélange des essences sera obligatoire, tant sur le plan des couleurs et des formes, que sur le choix des espèces caduques ou persistantes ou encore des espèces florifères ou non. Chaque propriétaire devra conserver et entretenir ces haies.

SECTION III - POSSIBILITÉ D'OCCUPATION MAXIMUM DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Voir les prescriptions du PLU de Lamoura. À ces prescriptions s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Une surface de plancher maximale de **6000 m²** est attribué à l'ensemble du lotissement. Elle sera répartie par le lotisseur à la vente de chaque lot.

SERVITUDES

Les propriétaires du lot jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues pouvant grever les terrains qui leur seront vendus.

Proximité de terrains agricoles et d'activités artisanales :

- Les futurs propriétaires devront accepter les coutumes locales (cloches de l'église, clochettes des vaches) ainsi que certaines nuisances liées aux activités agricoles (odeurs, bruits de tracteurs, …)

Accessibilité permanente des regards depuis le Domaine Public :

- Les futurs propriétaires seront tenu de laisser libre accès, à l'ensemble de leurs regards depuis le domaine public, et ce en permanence.

Les autres servitudes seront précisées sur les plans de vente individuels définitifs.

Le Lotisseur :

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

Quelques conseils pour créer une haie originale et décorative

●●●

Créez votre haie

La palette végétale mise à votre disposition est suffisamment riche pour vous permettre de conserver votre intimité, tout en échappant à la monotonie.

Pour cela, il convient d'observer les quelques principes suivants, qui sont autant de clés pour réussir votre haie :

- *Associez les végétaux à feuilles caducs et ceux à feuillages persistants (respectivement ¾ et ¼ sont des proportions raisonnables), sachant que les premiers renforcent l'effet décoratif et les seconds garantissent un décor permanent.*
- *Choisissez une plante de base qui, utilisée en plus grand nombre, constituera l'ossature de la haie, sur laquelle viendront s'appuyer d'autres espèces, plus décoratives.*
- *Parallèlement, variez les espèces végétales, car les haies composées d'une seule espèce sont davantage sujettes aux problèmes parasitaires et aux maladies que les haies diversifiées.*
- *Privilégiez les espèces locales que l'on trouve dans le paysage environnant, sans pour autant négliger les variétés horticoles adaptées, que l'on retiendra pour leur valeur esthétique.*
- *Choisissez des végétaux de port et de volume différents afin d'obtenir une haie bien fournie.*
- *Mais, dans tous les cas, utilisez des essences adaptées au sol et au climat local : c'est le meilleur gage de pérennité de la haie.*

Quelques astuces

Une haie libre a une emprise au sol qui dépasse les 50 ou 70 cm traditionnels.

Comment l'installer, sachant que les jardins actuels sont de petite ou moyenne dimension ? Voici quelques solutions simples, faciles à adopter :

- *Plantez votre haie en concertation avec votre voisin, pour le choix et l'agencement des plantes, en faisant abstraction de la limite séparative. Votre haie mitoyenne prendra ainsi une profondeur certaine, accroissant l'intérêt esthétique. Les jardins sembleront moins fermés mais l'intimité de chaque parcelle sera préservée. Dans ce cas, une simple clôture grillagée (facultative), habillée de part et d'autre par la végétation, suffira pour constituer un obstacle physique.*
- *Lorsque la place manque, pensez aux plantes grimpantes courant sur un grillage, une clôture ou un claustra en bois.*
- *Dans le cas contraire, la haie pourra être transformée en massif d'arbustes, certes un peu plus large, mais dans lequel des plantes vivaces, annuelles ou bulbeuses, s'intégreront parfaitement.*
- *Pensez également aux arbres à petit développement qui par la variété de leur forme et de leur feuillage, créeront un second niveau de décoration.*
- *La limite séparative entre deux parcelles pourra également être matérialisée par une ligne d'arbres fruitiers (pommiers, poiriers, vignes) conduits en espaliers : de quoi joindre l'utile à l'agréable.*
- *La haie pourra même être réduite à un simple espace de transition, composé de fleurs annuelles et vivaces, dont la richesse chromatique est infinie.*
- *Composez votre haie en tenant compte du paysage environnant : il peut être intéressant de conserver certaines vues.*
- *Respectez les distances de plantation entre chaque arbuste, variables selon leur développement.*
- *Enfin, évitez les plantations trop symétriques et répétitives ; c'est son aspect naturel qui donnera à votre haie tout son charme.*

Les plantations constituent un élément structurant du paysage et assurent la bonne intégration des constructions dans leur environnement. Arbres, arbustes et plantes à fleurs sont par tradition plantés à proximité des bâtiments.
L'arbre est planté sous deux formes à proximité des bâtiments :
- sujet isolé, souvent à grand développement, il apporte de l'ombre,
- en verger, à l'arrière, il assure la production de fruits et la transition entre l'espace agricole des pâtures et prairies et le jardin cultivé.

Noyer commun | Hêtre pleureur | Frêne blanc | Epine ergot de coq ou pommier d'ornement | Cytise des Alpes | Bouleau | Epicéa commun (à titre exceptionnel) | Erable columnaire

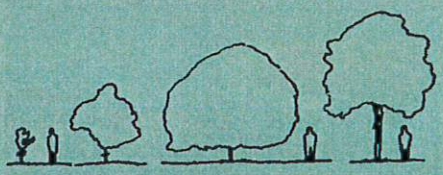
Les formes variées des arbres permettent de planter selon le contexte et d'éviter la banalisation de l'espace.

PAYS DES LACS

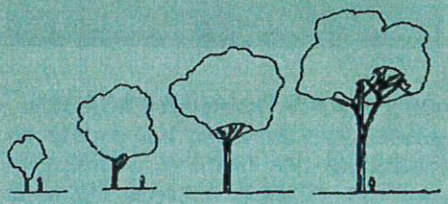
LES ESSENCES

LES ARBRES

La plantation d'arbres répond à un programme dans un site particulier, c'est pourquoi, doivent être prévus :
- le projet particulier (ombre, récolte de fruits, marquage de l'espace…)
- le développement à taille adulte et la proximité de bâtiments (chute de branches, de feuilles, insectes…)
- le site particulier, la nature du sol, le climat, l'ensoleillement et la pente…
- l'entretien à prévoir.



Prunier décoratif à 5, 11, 18 et 25 ans



Erable à 10, 20, 30 et 40 ans

Il est recommandé de :
- planter des arbres à feuilles caduques (elles permettent de profiter du soleil hivernal).
- éviter les résineux qui poussent trop vite, ombragent, et dont les épines stérilisent le sol sur lequel elles tombent.
- choisir des essences locales pour une bonne intégration, notamment :

grands arbres : érable champêtre ou plane, frêne, hêtre pourpre, marronnier, tilleul,
fruitiers : cerisier (en Combe d'Ain), noyer, poirier, pommier, prunier…

Songeson

LES HAIES

Les haies plantées assurent les clôtures entre les propriétés et le long des voies, elles sont de hauteur limitée (un mètre env.) et discontinues ; quelques arbres donnent un élan vertical à la haie.

Denezières - en hiver et en été

Elles peuvent être plantées dans un projet de clôture, pour préserver localement l'intimité d'un espace.
Il est recommandé de planter les haies en port libre, (la taille d'entretien permet de contrôler son volume à partir de deux ans) et en mélange :
- couleurs, formes, volumes et densités sont équilibrés,
- l'aspect varie au cours de l'année et rythme les saisons,
- la plantation est plus résistante aux maladies.

Les essences conseillées sont le buis (pousse lente), la charmille (feuille marcescente*), le cornouiller mâle ou sanguin (branchage coloré).
Il est agréable de compléter avec des essences :
- à fleurs parfumées (troène, lilas…) ou simples (cytise, rosier, viorne…),
- à fruits (framboisier, groseillier, noisetier, prunellier, sureau…),
- à graines colorées (aubépine, fusain d'Europe, sorbier des oiseleurs…).

LES FLEURS

Elles agrémentent les bâtiments et marquent la saison estivale, en plates-bandes ou en couvre-murs. Il est important de les limiter à une ponctuation (fenêtres, entrées) et d'éviter les fleurs "horticoles" (prévoir l'hivernage) et les plantes exogènes*, qui envahissent souvent le milieu naturel au détriment de la flore locale.
- Les essences ligneuses offrent une floraison abondante (clématite, glycine, rosier…).
- Les fleurs "de prés" sont peu exigeantes (anémone, campanule, centaurée, iris, mauve, œillet, renoncule…).

Vertamboz

Septembre 2002 - Imprimerie Billot Lons.

GLOSSAIRE

Exogène : Qui provient de l'extérieur.
Marcescent : Dont les feuilles se dessèchent à l'automne, mais subsistent sur l'arbre la plus grande partie de l'hiver.
Plessis : Clôture en clayonnage faite de branches entrelacées.

C.A.U.E. du Jura - 19 avenue Jean Moulin - BP 48 - Lons le Saunier Cedex - Tél : 03 84 24 30 36 - Fax : 03 84 24 63 89 -E-mail : caue 39 @wanadoo.fr

Tout projet de clôture est soumis à autorisation et déclaration de travaux
Il est permis de planter des végétaux à la distance prescrite par les règlements particuliers existants et, à défaut de ces règlements, à une distance de :
- 2 mètres de la ligne séparative pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres.
- 0.50 mètre pour les autres plantations.
(art. 671 du code civil).

LES CLOTURES ET PLANTATIONS PAYS DES LACS

LES CLOTURES

Le pays qui respire
IURA RÉGION DES LACS
Communauté de Communes du Pays des Lacs

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement

LIMITES AVEC L'ESPACE PUBLIC

Dans les villages du Pays des Lacs, les clôtures sont exceptionnelles à l'avant des constructions. Espaces privé et public sont visuellement continus. Celles qui existent sont minérales, basses et marquent les propriétés, sans cloisonner l'espace. Elles se caractérisent par une économie de moyens et l'unicité de matériaux.

Saffloz

LES FONDS DE PARCELLE

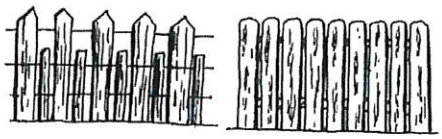
Les clôtures arrières et latérales limitent les espaces végétalisés des jardins et vergers et les protègent de la divagation des animaux. Leur composition végétale assure la transition entre bâti et prairie. Elles se composent de murets de pierres empilées (souvent issu de l'épierrage des champs) doublés de haies vives, variées et discontinues. Les plus simples sont une haie doublant une clôture de pâture.

Songeson

LES MURS

Les clôtures minérales anciennes sont très variées et construites en pierres, elles doivent être entretenues avec soin. Les clôtures neuves sont à enduire d'une couleur identique à celles de la maison, la hauteur sera limitée (environ 1 mètre) pour ne pas cloisonner l'espace.

LES PLESSIS* sont des dispositifs traditionnels qui peuvent être recommandés encore aujourd'hui. Construits en bois d'essence locale, ils se composent de pieux reliés par un clayonnage horizontal ou vertical (aubépine, cornouiller, frêne, noisetier), qui ont une bonne durabilité. De hauteur limitée à un mètre environ, et laissés naturellement griser, ils assurent une bonne insertion dans le paysage "naturel" sans le cloisonner, et peuvent être complétés par une haie vive et discontinue à port libre.



LES HAIES

Planter une haie de clôture permet de :
- abriter le jardin ou la maison du vent,
- isoler l'espace tout en laissant des ouvertures vers le paysage,
- offrir un arrière-plan agréable au jardin depuis l'espace intérieur,
- offrir des aspects variables en fonction des saisons,
- récolter des fruits selon les essences plantées…

Denezières

DES PLANTATIONS EN FACADES

Planter met en valeur une façade en soulignant des éléments intéressants tout en effaçant d'autres éléments (reprise d'enduit, coffret technique…).
Les treilles permettent d'ombrager un espace et une façade pendant l'été, tout en rectifiant les proportions des façades. Elles supportent des essences ligneuses à fleurs (glycine, clématites, rosiers…) ou fruits (vigne).

Bonlieu

Charézier

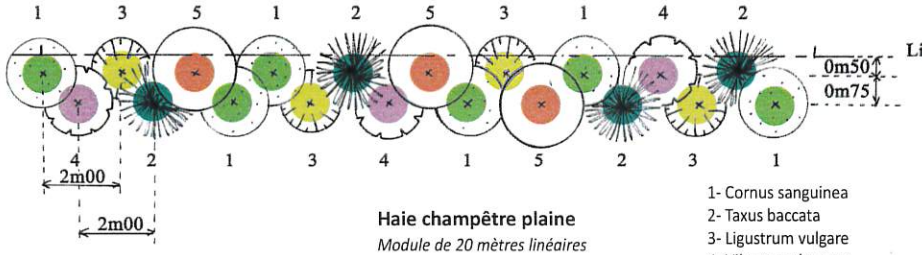
CAUE du JURA
CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DU JURA

151 rue Regard
39000 Lons-le-Saunier
Tel : 03 84 24 30 36
Mail : caue39@caue39.fr
Site : www.caue39.fr

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Franche-Comté.

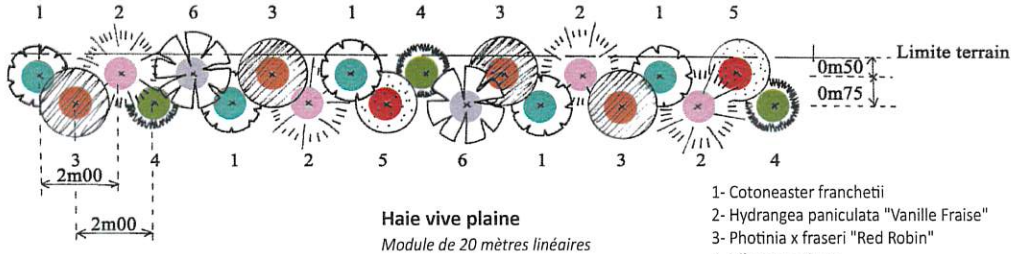
Schémas O. François, pépiniériste-paysagiste

Une haie... comment faire ?



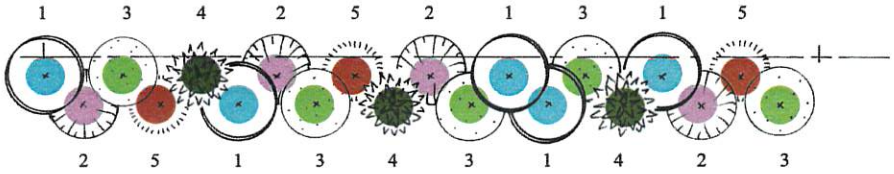
Haie champêtre plaine
Module de 20 mètres linéaires

1- Cornus sanguinea
2- Taxus baccata
3- Ligustrum vulgare
4- Viburnum lantana
5- Acer campestre



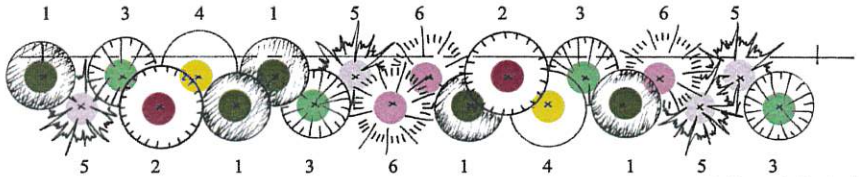
Haie vive plaine
Module de 20 mètres linéaires

1- Cotoneaster franchetii
2- Hydrangea paniculata "Vanille Fraise"
3- Photinia x fraseri "Red Robin"
4- Viburnum tinus
5- Weigela "Red Prince"
6- Deutzia x "Mont Rose"



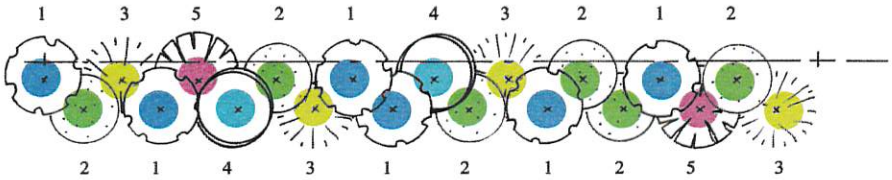
Haie champêtre plateaux
Module de 20 mètres linéaires

1- Carpinus belulus
2- Viburnum lantana
3- Cornus sanguinea
4- Ilex aquifolium
5- Euonymus europaeus



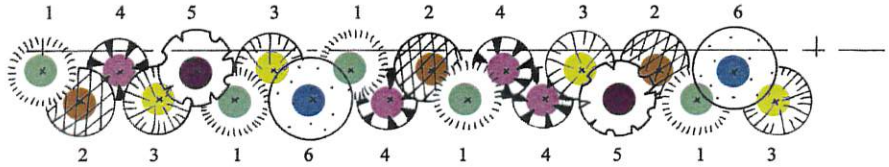
Haie vive plateaux
Module de 20 mètres linéaires

1- Prunus lusitanica "Angustifolia"
2-Malus coccinela
3- Cornus alba "Elegantissima"
4- Forsythia x intermedia "Lynwood"
5- Spiraea arguta
6- Hydrangea paniculata



Haie champêtre Haut-Jura
Module de 20 mètres linéaires

1- Viburnum opulus
2- Cornus sanguinea
3- Rhamnus frangula
4- Carpinus betulus
5- Sambucus racemosa



Haie vive Haut-Jura
Module de 20 mètres linéaires

1- Salix rosmarinifolia
2- Physocarpus opulifolius "Diable d'Or"
3- Cornus alba "Aurea"
4- Rosa rugosa
5- Syringa vulgaris "Charles Joly"
6- Viburnum opulus "Roseum"