

REGLEMENT

En sus du droit des tiers et du document d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Prémaman - 39220, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement

«LES PELLAS NORD» devront se conformer aux règles particulières énoncées ci-après.

1 - Dispositions Générales

Le présent règlement vient en complément du règlement de la zone 1AU du PLU de la commune de Prémaman et des directives de l'OAP n°1 - Les Pellas Nord

L'essentiel de la construction s'y développe sous forme pavillonnaire. Ce règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans ce lotissement «Les Pellas Nord», ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonie du projet. Aménageurs, acquéreurs, ou éventuellement locataires des parcelles sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et aux conditions d'implantation de hauteur et d'aspect déterminés aux articles suivants.

Le règlement est indissociable du Plan de composition (PA04) joint.

Tous les projets de construction nécessitant un permis de construire devront être présentés à l'architecte conseil du CAUE du Jura, avant le dépôt de permis. Ces rendez-vous sont gratuits pour les pétitionnaires.

2 - Remise aux acquéreurs

Conformément aux dispositions de la loi du 19 Juillet 1985 une copie du présent règlement sera remise à chaque acquéreur avant la signature de l'acte authentique, dans tous les actes de vente, de succession et de location du lot, soit par voie de reproduction intégrale, soit par voie de références précises.

-1 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

L'implantation des arbres sur le terrain ne permet pas leur conservation.

DC—2 PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE R151-34 DU CODE DE L'URBANISME AVEC UN INDICE « C »

Sans objet

DC—3 DESSERTE PAR LES RESEAUX

DC-3-1 EAU :

Un réseau sera créé dans le lotissement avec un branchement pour chaque lot. Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot. Les demandes de raccordement des constructions, à la charge des nouveaux acquéreurs, ainsi que la pose des compteurs d'eau, devront être faites auprès du gestionnaire délégataire du réseau (Syndicat Intercommunal des Eaux du Plateau des Rousses).

La défense incendie du lotissement sera assurée par la borne existante à l'angle de la rue du Pourquoi pas et le chemin des Clairières.

DC-3-2 ASSAINISSEMENT :

Eaux Usées :

Se référer au PLU pour les prescriptions de base.

Les constructions principales devront être implantées de façon à pouvoir être gravitairement raccordable aux regards de branchement d'eau usée. En cas d'impossibilité technique en particulier pour les lots 11 à 14, l'acquéreur devra à sa charge, installer une pompe de relevage pour pouvoir renvoyer ces eaux dans les regards de branchements.

Eaux Pluviales :

Les aménagements réalisés sur chaque lot ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Chaque acquéreur devra traiter ses rejets d'eaux pluviales, émanant des toitures et des aires imperméabilisées.

La récupération d'eau de pluie est intéressante pour deux raisons : économique et écologique. En effet, collecter cette eau permet d'arroser et de lutter contre la sécheresse, mais aussi de faire face en cas de restrictions d'eaux.

Les eaux pluviales devront être collectées individuellement sur chaque lot dans une cuve de récupération de 5 m³ minimum. enterrée ou intégrée à la construction. Elle ne doit pas être visible à l'extérieur. Le trop-plein sera géré à la parcelle par infiltration dans le sol par le biais d'un massif drainant disposé sous domaine privé réalisé par l'acquéreur. Le volume de la tranchée drainante sera à définir en fonction de la surface du terrain imperméabilisée.

A titre indicatif les tableaux ci-dessus donnent un ordre de grandeur de volume à prévoir suite à l'étude pédologique réalisée en mai 2021 (en annexe)

Test K1 1,7 mm/h	surface imperméabilisé, en m2	500	450	400
	Longueur en m de la tranchée drainante	14	13	12
	largeur en m de la tranchée drainante	0,8	0,8	0,8
	hauteur en m de la tranchée drainante	1	0,95	0,95

Test K2 3,4 mm / h	surface imperméabilisé, en m2	500	450	400
	Longueur en m de la tranchée drainante	17	17	16
	largeur en m de la tranchée drainante	0,6	0,6	0,6
	hauteur en m de la tranchée drainante	1	0,9	0,85

Test K3 73 mm/h	surface imperméabilisé, en m2	500	450	400
	Longueur en m de la tranchée drainante	11	10	9
	largeur en m de la tranchée drainante	0,5	0,5	0,5
	hauteur en m de la tranchée drainante	0,6	0,55	0,55

Les dimensions des tranchées peuvent être modifiées à volume équivalent pour un indice de vide des matériaux de 0,35.

Le rejet des dites eaux ne sera pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, etc...) Aucun écoulement de pollution ne doit être rejeté vers le milieu naturel.

DC-3-3 ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX NUMERIQUES :

Sans complément au PLU

DC-3-4 DECHETS MENAGERS EN ZONES U ET AU

Le ramassage des ordures ménagères est effectué par le service d'enlèvement aux niveaux des conteneurs semi-enterrés existants au bas du lotissement.

DC-4 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

DC-4-1 VOIE ET ACCES :

Les accès aux lots seront conformes aux indications portées sur le plan de composition PA04. Les acquéreurs devront tenir compte de l'emplacement des candélabres, coffrets électriques ou coffrets d'eau potable, ainsi que des espaces verts ou plantations placés sur le domaine public.

DC-4-2 CHEMINS ET SENTIERS

Un accès aux sentiers forestiers est maintenu entre les lots 7 et 8, au niveau de la place de stockage de neige.

Une liaison piétonne est ménagée entre les lots 12 et 13, elle permet une jonction plus directe que la voirie avec les espaces

MAÎTRE D'OUVRAGE

Commune de PRÉMANON
Rue Abbé Barthelet
39220 PRÉMANON

MAÎTRE D'OEUVRE

ABCD Ingénierie
Route de Lyon
39570 MONTMOROT
Tél : 03 84 47 15 78



PAYSAGISTE-CONCEPTRICE

Elvina PIARD-AUBERT
25000 BESANCON
elvina.piard@gmail.com



LOTISSEMENT
LES ROCHERS DU PELLAS (NORD)
VIABILISATION DE 14 PARCELLES
39220 PRÉMANON

Dossier
12890

PA 10 - REGLEMENT
1/3

Images non contractuelles et diffusion sans autorisation interdite

Date
29/06/2021
Document
PA 10
Page 15

publics en contre bas et le centre du village.

DC-5 ESTIMATION DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT

Se référer au PLU pour les prescriptions de base.

DC-5-1 CONCERNANT LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES ET VEHICULES ELECTRIQUES :

Se référer au PLU pour les prescriptions de base.

DC-5-2 CONCERNANT LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :

Sans complément au PLU

DC-6 PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE LOCAL IDENTIFIE AU TITRE DES ARTICLES L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les murs de pierres sèches présents sur le terrain ne sont pas identifiés dans le règlement du PLU, et n'ont pas l'obligation d'être conservés. Pour autant sera apprécié l'utilisation des pierres sèches existantes sur le site pour l'aménagement des jardins privées.

DC-7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION

Sans complément au PLU

DC-8 PRISE EN COMPTE DES RISQUES

ETUDE GEOTECHNIQUES PREALABLE (G1):

Suite à l'arrêté du 22 juillet 2020, publié le 9 août 2020, article 2, II, le vendeur en cas de vente d'un terrain non bâti constructible à l'obligation de fournir une étude géotechnique préalable (art. L. 112-20 à L. 112-25 du CCH-Code de la Construction et de l'Habitation) sur les zones d'exposition au risque identifiées comme moyenne ou forte.

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

L'étude géotechnique préalable permet une première identification des risques géotechniques d'un site.

Elle doit fournir :

- un modèle géologique préliminaire,
- les principales caractéristiques géotechniques du site étudié,
- les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Une étude géotechnique préalable de type G1 réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 est présumée conforme.

L'étude géotechnique préalable est valable 30 ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

ETUDE GEOTECHNIQUE DE CONCEPTION (G2):

Cette étude figure aux articles L. 112-22, R 112-6 et R 112-7 du CHH, et concerne la signature d'un contrat de construction ou de maîtrise d'œuvre. Elle est à la charge du maître d'ouvrage, et doit prendre en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment projeté.

Elle a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre si la construction est prévue dans une zone soumise au risque de retrait-gonflement des argiles (exposition moyenne ou forte).

Une étude géotechnique de conception de type G2 est présumée conforme.

DC—9 CARACTERISTIQUES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer au PLU pour les prescriptions de base.

Vu la configuration du terrain initial, une attention forte est attendue quant à l'intégration des constructions dans les pentes.

DC-9-1 INTEGRATION DANS LE MILIEU ENVIRONNANT

Pour la préservation de l'identité et du caractère du village, l'orientation des constructions nouvelles se feront avec une ligne du faitage imposée. comme indiqué sur le PA04- Plan de Composition et au point DC-10-3

On favorisera une implantation du bâti préservant au maximum la topographie du terrain et en évitant les talus artificiels, avec des gabarits de logements au plus proche du sol naturel. En fonction de l'importance de la pente et de la configuration du site, les stratégies d'aménagement devront être différentes pour bénéficier du plus large terrain extérieur exposé au Sud.

Pour une meilleure intégration dans la topographie, les constructions des lots 11 à 14 devront être sur le principe de maison-inversée, avec l'accès principal en partie haute, le garage au premier étage.

DC-9-2 MOUVEMENTS DE SOLS

Se référer au PLU pour les prescriptions de base.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci. La création d'une plate-forme artificielle est interdite. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

DC-9-3 ELEMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIES AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

Sans complément au PLU

DC-9-4 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes, si elles existent, seront inscrites systématiquement sur le plan de lot.

DC-9-5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Il est entendu par espaces libres paysagers et perméables, toute surface de pleine terre non affectée à une construction, sur laquelle ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

Il est exigé sur ce lotissement, de conserver un minimum de 35% de la surface de la parcelle en espaces libres, paysagers et de pleine terre (perméable)

N° de Lot	Surface du lot en m ²	Surface minimum d'espaces libres et paysagers perméables (35%) en m ²
1	704	246
2	724	253
3	666	233
4	535	187

MAÎTRE D'OUVRAGE

Commune de PRÉMANON
Rue Abbé Barthelet
39220 PRÉMANON

MAÎTRE D'OEUVRE

ABCD Ingénierie
Route de Lyon
39570 MONTMOROT
Tél : 03 84 47 15 78



PAYSAGISTE-CONCEPTRICE

Elvina PIARD-AUBERT
25000 BESANCON
elvina.piard@gmail.com



LOTISSEMENT
LES ROCHERS DU PELLAS (NORD)
VIABILISATION DE 14 PARCELLES
39220 PRÉMANON

Dossier
12890

PA 10 - REGLEMENT
2/3

Images non contractuelles et diffusion sans autorisation interdite

Date
29/06/2021
Document
PA 10
Page 16

N° de Lot	Surface du lot en m²	Surface minimum d'espaces libres et paysagers perméables (35%) en m²
5	635	222
6	584	204
7	483	169
8	403	141
9	400	140
10	557	195
11	581	203
12	548	192
13	538	188
14	436	153

OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES PUBLICS, DE PLANTATIONS ET DE LOISIRS

Le lotissement des Pellas Nord accueillera:

- 8 places de stationnement visiteurs dont une place aux dimensions adaptées aux personnes à mobilité réduite.
- 2 places de stockage de la neige, issue du déneigement de la voirie- Sur ces deux places, le stationnement ne sera pas permis.
- Leur revêtement sera perméable et adapté au passage des engins de déneigement
- Sur les 3 cotés de(s) la zone(s) de stationnement, une largeur minimum de 1.50m sera plantée d'arbres et d'arbustes la issue de la liste en annexe du règlement du PLU
- La plantation d'un arbre de haute tige* tous les 100 m² d'espace libre sera exigée sur chaque parcelle

*Forme d'arbres de plein vent. Les hautes-tiges sont réservées aux plantations espacées pour que leurs ramifications se déploient bien. Ce sont des arbres dont le tronc à maturité mesure au moins 40 cm de circonférence à 1.00 m du sol et atteint au moins 4 m de hauteur.

DC-10. CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Concernant les façades, menuiseries, toitures, elles auront l'obligation de respecter le guide couleurs et matériaux du bâti sur la station des Rousses / maisons modernes, réalisé par le Parc Naturel Régional du Haut-Jura et le CAUE du Jura.

Document téléchargeable sur le site de la commune de Prémanon et par le lien suivant :

https://premanon.com/wp-content/uploads/2020/03/HJ_Maisons-modernes_BAT.pdf

DC-10-1 : CLOTURES

Conformément au règlement du PLU, les clôtures ne sont pas conseillées.

La création de clôture et/ou de haie sont soumises à une déclaration préalable de travaux (DP).

En cas de réalisation de haie, celle-ci ne devra pas dépasser 1.50m de haut et devra être composée d'essences locales (listées en annexe du règlement du PLU). De plus les thuyas, cyprès, lauriers palmes, elaeagnus, photinias, pyracanthas, cotoneasters et bambous sont strictement interdits.

DC-10-2 : ASPECT DES FACADES

._Sans complément au PLU

DC-10-3 : ASPECT DES TOITURES

En complément au PLU

Les toitures seront de préférence à deux pans et les toitures terrasse sont autorisées.

L'orientation des constructions nouvelles se feront avec une ligne du faîtage imposée. comme indiqué sur le PA04- Plan de Composition :

pour les lots 1 et 3 à 10 : l'axe du faîtage principal sera compris entre un axe parallèle à la voirie et un angle de 15°

pour les lots 2 et 11 à 14 : l'axe du faîtage principal sera compris entre un axe perpendiculaire à la voirie et un angle de 15°

DC-10-4 SPECIFICITES DES BATIMENTS AGRICOLES ET ECONOMIQUES :

Sans complément au PLU

1AU-1. DESTINATION, USAGE DU SOL ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AU-1-1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sans complément au PLU

1AU-1-2 LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS

En complément du PLU : Les exploitations ou établissements susceptibles de créer des nuisances sonores, olfactives ou visuelles notamment les bâtiments d'élevage d'animaux hors utilisation familiale, sont strictement interdits. Les dépôts de ferraille, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, de vieux véhicules hors d'usage sont strictement interdits

1AU-1-3 PERIMETRE D'ORIENTATION AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sans complément au PLU

1AU-2. VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1AU-2-1 PRINCIPES GENERAUX

1AU-2-2 HAUTEUR ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS

GABARIT

HAUTEUR

La construction projetée ne doit pas excéder le R+1+c avec une hauteur maximale fixée à 10,00m.

En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 7m.

1AU-2-3 IMPLANTATION

En complément du PLU :

Les bâtiments principaux devront être implantés dans la zone d'emprise imposée figurant au Plan de composition (PA4) joints, avec le recul minimum imposé égal à 3.00 mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation ou tranchées drainantes.

La façade principale devra être implantée dans la zone comprise entre 3 à 10 mètres par rapport à la limite du lot avec les voies publiques ouvertes à la circulation ou tranchées drainantes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET VOIES PIVEES :

Sans complément au PLU

Pour rappel :

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative aux conditions cumulatives suivantes :

- Les constructions et les annexes implantées dans une bande de 0 à 3,00 mètres à compter de la limite séparative ne peuvent excéder 3,00m de hauteur.

- Dans une bande de 0 à 3,00 mètres à compter de la limite séparative, la construction ne pourra excéder 8,00 m de linéaire le long de cette limite (intégrant les débords).

MAÎTRE D'OUVRAGE

Commune de PRÉMANON
Rue Abbé Barthelet
39220 PRÉMANON

MAÎTRE D'OEUVRE

ABCD Ingénierie
Route de Lyon
39570 MONTMOROT
Tél : 03 84 47 15 78



PAYSAGISTE-CONCEPTRICE

Elvina PIARD-AUBERT
25000 BESANCON
elvina.piard@gmail.com



LOTISSEMENT
LES ROCHERS DU PELLAS (NORD)
VIABILISATION DE 14 PARCELLES
39220 PRÉMANON

Dossier
12890

PA 10 - REGLEMENT
3/3

Images non contractuelles et diffusion sans autorisation interdite

Date
29/06/2021
Document
PA 10
Page 17