

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE SAÔNE**  
**Commune de VILLEPAROIS**



Section B, lieu-dit « La Roche »  
Parcelles n° 458, 520, 578, 579, 585, 587

**LOTISSEMENT**  
**« Les côteaux de la Roche »**

# **REGLEMENT DE LOTISSEMENT**

**Applicable au lotissement à usage d'habitation dont le demandeur est**

**Mairie de VILLEPAROIS**

## **0. Dispositions Générales**

### **Article 0.1 - Champ d'application**

Le présent règlement s'applique au lotissement « Les côteaux de la Roche » dont le demandeur est la Mairie de VILLEPROIS situé sur la commune de VILLEPAROIS accessible par la RN n° 118.

Les références cadastrales du terrain sont les suivantes :

Sections B

Lieu-dit : « La Roche »

Parcelles n° 458, 520, 578, 579, 585, 587, respectivement de 6 108 m<sup>2</sup>, 533 m<sup>2</sup>, 830 m<sup>2</sup>, 4 672 m<sup>2</sup>, 1 964 m<sup>2</sup>, 12 368 m<sup>2</sup>.

### **Article 0.2 - Objet du règlement.**

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 lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des passerelles 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 générales urbanisme**

Le Lotisseur et l'acquéreur du lot reconnaissent qu'ils sont soumis aux dispositions générales suivantes.

#### **3.1 En matière d'utilisation des sols**

L'utilisation des sols se fera selon les règles établies dans le Plan d'Occupation des Sols de la Communauté de Communes de l'Agglomération de Vesoul et reprises dans le présent règlement. Ainsi, toute construction ou aménagement devront être conformes aux dispositions des zones UF et ND du POS. La zone UF correspond aux « zones dévolues à l'habitat individuel » et la zone ND aux « zones naturelle à vocation de protection ».

#### **3.2 En matière de vente de terrain.**

Code de l'urbanisme : Article R.315. 39 à R. 315. 38

#### **3.3 En matière de permis de construire**

Code de l'urbanisme : Article R. 315. 39.

#### **3.4 En matière d'association syndicale**

Code de l'urbanisme : Article R. 315-6 à 9.

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

Les acquéreurs des lots jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives apparentes ou non, continues ou discontinues pouvant grever les terrains vendus.

Le lotisseur déclare à ce jour qu'il existe une servitude connue liée à la présence d'une canalisation électrique aérienne. Toutes les conditions de cette servitude figurent au POS qui est consultable en mairie.

Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le lotisseur ne pourrait en être tenu responsable.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les infractions au présent règlement seront relevées par l'autorité de fonctionnaires habilités à la constater.

Le lotissement fait par ailleurs l'objet d'un cahier des charges annexé au dossier.

La bande de forêt située en zone ND à l'arrière des lots 1, 3, 4, 5, 6 et 7 sera obligatoirement conservée sur une largeur d'au moins 10 mètres par rapport à la falaise. Celle-ci devra être entretenue par le propriétaire. Dans cette zone les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation.

#### **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 R 315. 39.

Tout propriétaire d'un des lots mis à la vente a obligation de construire dans les 5 ans qui suivent la dates d'achat du terrain.

#### **Article 0.6 - DIVISION DU TERRAIN**

Le présent lotissement porte sur le terrain d'une superficie totale de **2 ha 38 a 53 ca** environ. Le terrain sera découpé en 8 lots strictement réservés à la construction de logement comme figuré sur le plan de composition joint au dossier.

La surface du lotissement se décompose comme suit :

##### a) Surfaces privatives

	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Surface en zone UF du POS (m <sup>2</sup> )	Surface en zone ND du POS (m <sup>2</sup> )
Lot n°1	2931	2058	873
Lot n°2	941	941	0
Lot n°3	2813	977	1836
Lot n°4	2856	1083	1773
Lot n°5	3015	1049	1966
Lot n°6	4029	1025	3004
Lot n°7	4598	1369	3229
Lot n°8	1258	1258	0
<b>TOTAL</b>	<b>22441</b>	<b>9760</b>	<b>12681</b>

**Les surfaces sont approximatives, elles ne seront définitives qu'après bornage des lots par un géomètre expert.**

**TOTAL DES SURFACES PRIVATIVES : 2 ha 24 a 41 ca**

**b) Surfaces communes**

- Voirie (chaussée et parking) : 14 a 12 ca

**TOTAL DES SURFACES COMMUNES : 14 a 12 ca**

**Article 07 - TAXE D'EQUIPEMENT ET DE RACCORDEMENT**

Il est stipulé que la taxe locale d'équipement ainsi que la taxe de raccordement au réseau d'eaux usées seront à la charge des acquéreurs et réglées directement par leurs soins aux différents services concernés.

Il en sera de même pour toutes les autres taxes qui pourraient être demandées.

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

**Article 1 - DESTINATION ET NATURE DU LOTISSEMENT**

Le lotissement est réservé à des constructions à usage d'habitation.

*Le présent lotissement à usage d'habitation comprend :*

- **8 lots numérotés de 1 à 8 suivant le parcellaire annexé.**

*Il correspond à 8 immeubles individuels. Il est toutefois autorisé de réaliser deux logements dans un même immeuble, cette possibilité est réservée à 3 lots maximums.*

**Article 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL EN**

**ZONE UF**

**2.1 – Occupation et utilisation du sol admises.**

**a) Rappel**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

b) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'habitat individuel. Il est toutefois autorisé de réaliser 2 logements dans un même immeuble, cette possibilité est réservée à 3 lots maximums.

2.2 – Occupation et utilisation du sol interdites.

Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article 2.1.

Sont notamment interdits :

- Les abris de jardin,
- Les constructions à usage autre que l'habitation (pour les annexes voir Article 8)
- Les constructions à usage :
  - agricole, horticole
  - industriel
  - d'entrepôts commerciaux
- Le stationnement des caravanes
- Les dépôts de ferraille et de carcasses de voitures....

Par ailleurs, sur toute l'étendue du lotissement, il est interdit de faire quelque publicité que ce soit par panneaux, réclame, affiches lumineuses ou non, ou tout autre mode publicitaire. Les plaques et panonceaux se rapportant à des professions libérales ou les enseignes strictement relatives à l'objet social pour les petits commerces autorisés pourront être posés sur les immeubles après autorisation du Maire, sur avis favorable de la Communauté de Communes de l'Agglomération de Vesoul. Ils seront, autant que faire se peut, prévus aux plans joints à la demande du permis de construire.

**Article 3 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL EN ZONE ND**

3.1 – Occupation et utilisation du sol admises.

a) Rappel

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

b) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la forêt.
- Les abris de jardin inférieurs à 9 m<sup>2</sup> dans les secteurs de jardins et des vergers, uniquement avec une toiture à 2 pans.

3.2 – Occupation et utilisation du sol interdites.

- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés, dans la zone en pied de falaise, l'abattage est soumis à autorisation.

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 3.1 sont interdites notamment :
  - \* les constructions à usages d'habitation, industriel, de bureaux et de services, de commerce et d'artisanat, d'entrepôts commerciaux,
  - \* les constructions à usage agricole,
  - \* les opérations d'ensemble de toute nature,
  - \* les installations classées,
  - \* les dépôts de véhicules,
  - \* les caravanes isolées,
  - \* les terrains de camping,
  - \* les terrains de caravanage,
  - \* .....

#### **Article 4 - ACCES ET VOIRIE**

- à réaliser conformément au programme des travaux joints.
- la voirie est à double sens, l'entrée et la sortie se font par la RD n°118.
- chaque lot disposera d'un seul accès
- chaque acquéreur d'un lot devra veiller à conserver un accès nécessaire à l'entretien et à l'exploitation de la zone boisée dont il est propriétaire.

#### **Article 5 - DESSERTE EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX**

#### **DIVERS**

##### 5.1 – Assainissement

Toute construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée en souterrain aux regards de branchement séparatifs Eaux Usées et Eaux Pluviales placés à la limite de chaque lot. Les installations sanitaires et les raccordements devront être conformes au règlement d'assainissement de la commune et de Communauté de Communes de l'Agglomération de Vesoul.

L'infiltration des eaux pluviales est strictement interdite. Chaque parcelle sera équipée par le lotisseur d'une cuve de rétention des eaux pluviales d'un volume de 2,5 m<sup>3</sup> afin de limiter le débit de fuite en sortie. L'ensemble des eaux pluviales de l'habitation devra être raccordé à cette cuve tampon. Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des drainages, ainsi que celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies privées, des cours et des jardins. Au moment de l'achat, l'acquéreur devient propriétaire de ces installations qu'il est tenu de tenir en état de fonctionnement par des contrôles réguliers. Il est strictement interdit de supprimer ces cuves de rétention, en cas de dysfonctionnement, elles devront être remplacées par un système identique à la charge du propriétaire.

L'acquéreur doit étudier l'altimétrie de son pavillon en fonction du niveau de fil d'eau des regards de branchement qu'il devra relever sur place, afin de permettre le bon raccordement de sa construction.

## 5.2 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain au réseau de distribution d'eau potable sous pression.

- Pour chaque lot un regard de comptage, conforme aux normes en usage (antigel) dans la commune sera placé à l'extérieur en limite de propriété de la parcelle.

-La défense incendie des lots sera assurée par une borne incendie placé en bordure de la route départementale n° 118 en face du lot n° 8.

## 5.3 - Electricité

Les constructions à édifier devront obligatoirement être branchées au réseau électrique Basse Tension conformément aux normes d'Electricité De France.

Les branchements particuliers seront souterrains depuis les coffrets placés en limites de chaque lot jusqu'aux constructions.

## 5.4 - Téléphone

Les constructions à édifier devront obligatoirement être branchées au réseau du téléphone par un branchement souterrain conformément aux normes de France Télécom.

Les branchements particuliers seront souterrains depuis les regards placés en limites de chaque lot jusqu'aux constructions.

Les acquéreurs des lots auront donc à leur charge :

- le raccordement de leur construction sur le regard de branchement individuel d'Eaux Usées, d'eaux pluviales, d'eau potable et de téléphone, ainsi que sur les coffrets de branchements électriques posé par le lotisseur en limite de leur lot,
- la reprise éventuelle, la protection et la mise à niveau définitive du regard de branchement posé par le lotisseur en fonction de leur aménagement de parcelle,
- ces branchements à la charge de l'acquéreur devront être réalisés avant les finitions de la voirie afin de ne pas la détériorer.

## **Article 6 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

La forme et la surface approximative des terrains sont portées sur le plan de composition joint au dossier ; les surfaces figurent à l'article 0.6 du présent règlement, elles ne seront définitives qu'après bornage des lots.

L'acquéreur s'assurera, en fonction de son type de construction, des contraintes hydrogéologiques et géologiques propres à sa parcelle ainsi que de la présence éventuelle de roche. **A cet effet une étude géotechnique a déjà été réalisée, elle est consultable en Mairie.**

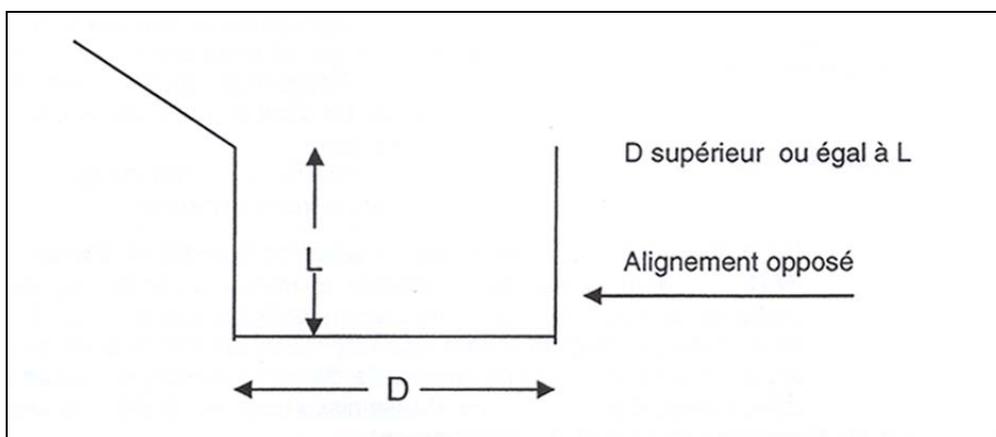
## **Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **7 – 1 Implantation et recul par rapport aux voies**

Les maisons à édifier sur tous les lots constructibles seront obligatoirement implantées à l'intérieur du polygone constructible sur le plan de composition. L'implantation des constructions aura lieu en retrait de 3 mètres minimum de la limite du domaine public. Les constructions en bordure de la RD n° 118 devront être réalisées dans l'alignement des maisons existantes avec un recul identique par rapport au bord de la chaussée.

### **7 – 3 Hauteur relative**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite de propriété est obligatoire. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques (Article R. 111-18 du code de l'urbanisme).



Quand un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, c'est la hauteur maximum possible, sur la voie la plus large qui sera prise en compte.

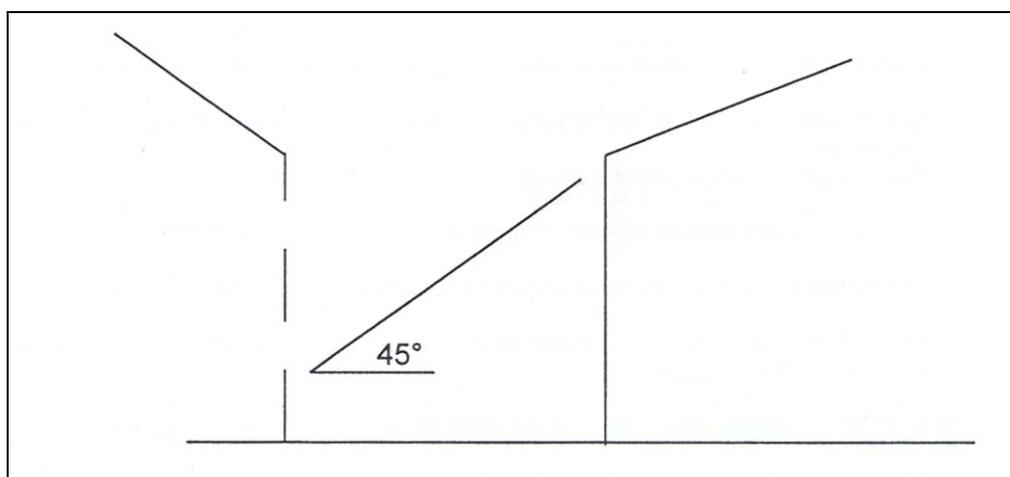
### **Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les marges d'isolement figurant au plan de composition par rapport aux limites séparatives constituent des minima impératifs. Pour définir ces marges d'isolement il est précisé que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation de garages en limite de propriété est interdite.

### **Article 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation et de travail ne soient masquées par aucune partie de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.



Les locaux de service et annexes devront être soit incorporés dans le bâtiment d'habitation, soit accolés au bâtiment principal et présenter une cohérence architecturale avec le volume principal.

### **Article 10 - EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à **0,3** dans le POS pour la zone UF.

### **Article 11 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres mesurés à l'égout du toit.

Les bâtiments seront de volume simple. Tout pastiche d'une architecture comportant des éléments étrangers à la région est interdit.

Une cave enterrée est autorisée sans sortie extérieure et limitée à une profondeur adaptée aux conditions hydrogéologiques et géologiques de la parcelle.

### **Article 12 - ASPECT EXTERIEUR**

Le CAUE, dont les bureaux sont situés à VESOUL (2 rue des Ilottes), apporte un avis paysagé et architectural gratuit auprès des particuliers. La commune de Villeparois encourage vivement les propriétaires des terrains dans cette démarche et les invite à consulter cet organisme avant de déposer leur permis de construire.

#### **12.1 - Règles principales**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 volumes simples et les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois seront privilégiés. Les revêtements et bardages métalliques des façades sont interdits.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de part leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les matériaux et couleurs doivent en règle générale respecter le caractère du bâti général. Pour les façades, les tons violents sont interdits, le ton des coloris doit rester pastel. Les façades de couleur blanche sont interdites. Les annexes ou dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes que le bâtiment principal.

Dans le cas d'un escalier extérieur, celui-ci devra s'intégrer à l'architecture et au volume de l'habitation, pour ne pas rompre l'harmonie de la façade. L'escalier pourra avantageusement être disposé à l'intérieur du volume construit.

Les garages, annexes, porches, vérandas pourront être intégrés dans la construction d'origine. Les garages et annexes pourront être également accolés.

Les abris de jardin autorisés ne devront pas avoir une superficie supérieure à 9 m<sup>2</sup> et une hauteur supérieure à 2.50 m à l'égout du toit.

Les toitures à deux pans de couleur rouge, marron ou brun seront privilégiées ainsi que les toitures comtoises à demi croupe. Les tuiles noires et en ardoises sont interdites. Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes sous réserve qu'elles soient contiguës au bâtiment principal ou accolées à un bâtiment voisin.

Les constructions seront adaptées à la topographie locale du terrain. On privilégiera en particulier l'adaptation au sol ; la relation entre le sol et le bâti doit sembler naturelle ; un jeu de niveau ou de demi-niveau permettra au volume d'accompagner la pente ; les terre pleins rapportés ne pourront pas excéder 0,80 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (sauf en cas d'impératifs liés à la construction d'infrastructure).

La pente des talus devant être au maximum de 20 % et les matériaux régalez sur toute la surface du terrain. Les effets de buttes ou taupinières sont interdits. Le projet de permis de construire devra présenter clairement la côte des terrains finis par rapport au terrain naturel et par rapport à la chaussée (RD n°118). Les pentes des talus devront être mentionnées.

Tous les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

Le non respect de cette disposition pourra entraîner de la part de la collectivité la mise en demeure et le cas échéant, l'exécution par la commune au frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

Les petits équipements tels que coffrets de branchements, boîtes aux lettres, etc...devront être intégrés dans les haies ou clôtures.

## 12.2- Publicités – Enseignes

Les dispositions qui suivent s'appliquent sur le domaine privé comme sur le domaine public sans préjudice des textes réglementaires en vigueur.

Les plaques ou panonceaux des professions libérales ou les enseignes strictement relatives à l'objet social pourront être fixés suivant les règles en vigueur, après autorisation du

maire. Elles seront prévues autant que faire se peut, aux plans joints à la demande de permis de construire.

### 12.3- Clôtures

Les clôtures sur alignement lorsqu'elles existent, doivent être constituées :

- Soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives
- Soit par des haies vives
- Soit par un mur en pierre du pays ou enduit dans les tons et teintes sus indiqués
- les matériaux naturels (pierre) sont à privilégier
- les clôtures en béton reconstitué imitation pierre sont interdites

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 1,20 m. En cas de mur bahut, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 0,80 m. La plantation de résineux en clôture est interdite. La hauteur de la clôture est mesurée, du côté de la voie publique à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les portillons et portails seront à claire voie (grille par exemple) dans une teinte proche de la clôture.

### 12.4 - Patrimoine archéologique

En cas de découverte fortuite d'objets, de mobiliers ou de monuments préhistoriques et archéologiques, il est fait obligation, conformément à la législation en vigueur, d'en faire la déclaration urgente et immédiate aux Services Techniques Municipaux ainsi qu'au Service Régional de l'Archéologie (7, rue Charles Nodier – 25 043 BESANCON Cedex) et de suspendre les travaux.

## **Article 13 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 20 m<sup>2</sup> y compris les accès. Il est exigé par habitation : 1 garage et 1 place de stationnement par logement ou 2 places et 1 m<sup>2</sup> par logement pour les deux roues.

## **Article 14 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

14.1 – Espace verts publics - néant -

14.2 – Espace verts privés –

20 % de la surface de la parcelle devra être re-végétalisée avec des **essences locales**. Les plantations pour les clôtures seront réalisées avec des essences locales, les conifères (thuyas)

sont interdits. Les espaces libres doivent être plantés. L'espace compris entre la voie de desserte et le bâtiment ainsi que la marge d'isolement en limite de la zone doivent avoir un aspect paysagé et traité avec soin.

### **Article 15 - POSSIBILITE D'OCCUPATION MAXIMUM DES SOLS**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.30 par le POS, soit une surface hors œuvre nette maximale pour chaque lot de :

	<b>Surface totale (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Surface en zone UF du POS (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Surface en zone ND du POS (m<sup>2</sup>)</b>	<b>COS</b>	<b>Surface Hors Œuvre Nette Maximale</b>
Lot n°1	2931	2058	873	0.3	617.4
Lot n°2	941	941	0	0.3	282.3
Lot n°3	2813	977	1836	0.3	293.1
Lot n°4	2856	1083	1773	0.3	324.9
Lot n°5	3015	1049	1966	0.3	314.7
Lot n°6	4029	1025	3004	0.3	307.5
Lot n°7	4598	1369	3229	0.3	410.7
Lot n°8	1258	1258	0	0.3	377.4
<b>TOTAL</b>	<b>22441</b>	<b>9760</b>	<b>12681</b>	<b>0.3</b>	<b>6732.3</b>

**Fait à Villeparois, le**