

COMMUNE DE BUSSANG

Lotissement Communal « Le Pré du Porc »

REGLEMENT

Article 1 : Exposé

La Commune est propriétaire sur la commune de BUSSANG de terrains cadastrés section AE, lieudit « le Pré du Porc », n°57, 59, 147, 178, 194, 198 et 229, d'une superficie totale cadastrale d'environ 1ha 11a.

Le terrain est situé en zone UA du Plan Local d'Urbanisme.

La Commune envisage le lotissement de la quasi-totalité du terrain d'assiette situé en zone UA du PLU pour la création de 7 parcelles de terrain à bâtir destinées à la construction individuelle à titre principale ou secondaire.

Article 2 : Objet du règlement

Le terrain, objet du lotissement, est situé dans la zone UA du Plan Local d'Urbanisme de Bussang.

L'objet du règlement est de compléter les règles définies par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 3 : Morcellement

Le lotissement se compose de 7 lots.

Les surfaces des lots, indiquées sur le plan de masse, sont approximatives et ne seront rendues définitives qu'après bornage et établissement du plan individuel définitif de chaque lot, cette opération ayant lieu après réalisation des travaux de viabilité.

Article 4 : Permis de Construire

Les constructions à édifier sont soumises à l'obligation du permis de construire ou de déclaration préalable de travaux exemptés de permis de construire et au respect du présent règlement et des règles mentionnées au plan local d'urbanisme, zone UA.

Article 5 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol

Les lots créés sont destinés uniquement à l'habitation individuelle à titre principal ou secondaire avec possibilité d'exercer des professions compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Article 6 : Accès, voirie et réseaux

6-1 Voirie et accès

Une voie d'accès a été créée depuis la VC n°14a « du Pré du Porc » avec place de retournement à son extrémité. L'accès aux constructions à édifier devra être réalisé depuis cette nouvelle voie, à l'exception du lot n°6 qui pourra se faire depuis la partie restante du

Chemin Rural n°17 (via la Route du Charat) à l'Est. Les autres aspects sont traités dans l'article 3 du PLU.

6-2 Réseaux

Des boîtes de branchement pour l'ensemble des réseaux (Eau, Assainissement, Electricité et Téléphone) sont placées sur les parcelles soit en limite avec la nouvelle voie, soit en contrebas pour le réseau d'assainissement des lots 1, 1bis (7), 3 et 5.

6-3 Eaux pluviales

La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera réalisée de manière privilégiée à la parcelle, par un système d'infiltration directe de ces eaux dans le sol (de type puisard) ou retournée au milieu naturel, lorsque les conditions techniques le permettent.

Un dossier « loi sur l'eau » est annexé au permis d'aménager du lotissement. Il fixe les modalités de gestion des eaux pluviales.

Le projet d'aménagement du lotissement sur la commune de BUSSANG entraîne une imperméabilisation d'une partie du site du projet ce qui perturbe les écoulements (augmentation des débits de ruissellement).

Afin d'y remédier, il est donc préconisé la mise en place de plusieurs ouvrages de rétention qui récupéreront les eaux pluviales du site. Ces ouvrages permettront l'infiltration des eaux dans le sol (puits d'infiltration à la parcelle) ou la rétention des eaux avec rejet régulé au milieu récepteur dans le cas du bassin enterré.

Les eaux pluviales ruisselant sur la voirie, les accès des lots 2, 4 et 6 ainsi que les espaces verts collectifs seront dirigées vers un bassin de rétention aménagé sous forme de noue par le biais d'un fossé drainant le long de la voirie. **A ce titre, une passée verte est créée en périphérie des lots 2, 4 et 6 et au-dessus de la place de retournement. Son entretien sera laissé à la charge des propriétaires concernés.**

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des constructions individuelles (lots 1, 1bis, 3 et 5) seront dirigées vers des puits d'infiltrations mis en place sur chaque parcelle. Le dimensionnement de chacun des puits sera à réaliser lors du dépôt du permis de construire, une fois l'emprise au sol définie. **Une fiche de suivi sera remise au propriétaire et annexée au permis pour transmission à la DDT.**

Les ouvrages sont dimensionnés pour faire face à une crue décennale.

Article 7 : Constructions

7-1 Généralités

Les constructions de quelque nature qu'elles soient (y compris les annexes), ainsi que les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

Les volumes simples seront privilégiés.

Les constructions annexes doivent être intégrées dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

7-2 Caractéristiques

Les constructions seront au maximum à 2 niveaux (rez-de-chaussée sur sous-sol) avec ou sans combles aménageables.

7-3 Implantation

Les constructions respecteront les articles 6 à 8 du règlement de la zone UA du PLU.

7-4 Adaptation au terrain naturel

Les constructions respecteront l'article 11.1 du règlement de la zone UA du PLU qui traite de l'insertion de celles-ci. Elles s'implanteront de manière à s'insérer au maximum dans le terrain naturel pour limiter au maximum les affouillements et exhaussements mais également pour limiter la hauteur finale côté amont.

7-5 Couverture

Les constructions respecteront l'article 11.2 du règlement de la zone UA du PLU.

7-6 Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions par rapport au sol existant ne peut excéder **7,50 m au faitage**. Cette cote sera prise sur la façade la plus haute par rapport au terrain naturel (côté aval).

7-7 Matériaux et couleurs

Toutes les façades des bâtiments, annexes et dépendances, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles. Elles 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. Lorsque le constructeur est conduit à utiliser des matériaux comme briques creuses ou agglomérés, ceux-ci devront être obligatoirement enduits. Pour la couleur des enduits extérieurs (façades et menuiseries) il conviendra de se reporter au nuancier déposé en mairie. Les projets de coloration seront joints à la demande de permis de construire.

Article 8 : Clôtures

Comme pour les bâtiments, les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les clôtures sur rue seront constituées, soit :

- Par une haie vive composée d'essences locales de hauteur maximale de 2m. La haie sera implantée à 0m50 de la limite parcellaire.

- Par une grille ou grillage ou un dispositif à claire-voie doublés ou non de haies vives de hauteur maximale de 2m avec ou sans mur bahut en pierres de hauteur maximale de 1m. La teinte du grillage sera choisie en harmonie avec les façades des constructions.

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

Article 9 : Plantations

Les espaces libres de construction seront aménagés et entretenus à l'exception de la passée verte qui devra être entretenue sans aucune plantation.

Article 10 : Coefficient d'Occupation des Sols

Néant

Article 11 : Emprise au sol

Néant

Article 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions édifiées se fera exclusivement sur les parcelles suivant les stipulations de l'article 12 du Plan Local d'Urbanisme.

Article 13 : Servitudes

Les acquéreurs seront tenus de supporter les servitudes existantes résultant de la situation des lieux au moment de leur acquisition. (Passée verte et servitude de tréfonds pour réseau d'assainissement)

Article 14 : Cahier des charges

Les acquéreurs seront tenus de supporter les servitudes existantes résultant de la situation des lieux au moment de leur acquisition.

Article 15 : Vente des lots

Les dispositions du présent règlement seront obligatoirement annexées à chaque acte de vente.

Il en sera de même de chaque plan individuel de lot.

Fait à Bussang le 18 décembre 2020

Le Maire,

Bachir AÏD

